



Rheinland-Pfalz

GUTACHTERAUSSCHÜSSE
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

AUSZUG AUS DEM
LANDESGRUNDSTÜCKS-
MARKTBERICHT
RHEINLAND-PFALZ 2017

Transparenz des Grundstücksmarktes



130 €/m² B-WR-o- 0,8-750-

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Rheinland-Pfalz herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einer politischen Gruppe verstanden werden könnte.

Vervielfältigung dieses Marktberichtes ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet. Als Vervielfältigungen gelten z. B. Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern. Eine Wiedergabe von Daten jedweder Art ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Gebühr: 90,00 Euro zuzüglich Versandkosten



Die Immobilienmärkte in Deutschland sind weiterhin in Bewegung und entwickeln sich regional zum Teil stark unterschiedlich. Insbesondere in den städtischen Regionen steigen bei zunehmenden Bevölkerungszahlen die Umsätze und Preise. In den ländlichen Regionen stagnieren oder fallen die Preise und die Transaktionen gehen zurück, was in Teilbereichen auch Leerstand zur Folge hat.

Diese Entwicklung ist auch in Rheinland-Pfalz erkennbar. So hat sich die bereits im Landesgrundstücksmarktbericht 2015 festgestellte, deutlich größere Nachfrage nach Immobilien in den Ballungsgebieten entlang des Rheins und im Bereich der luxemburgischen Grenze verfestigt, während sich insbesondere in den ländlich geprägten Gebieten unseres Landes die gesellschaftsstrukturellen Umbrüche wie z. B. der demografische Wandel immer stärker bemerkbar machen. Die damit verbundenen Veränderungen der Wohnansprüche führen zu Nachfrageverschiebungen und insbesondere in den ländlichen Bereichen zu vermehrten Immobilienleerständen. Es hat sich aber auch gezeigt, dass durch sinnvolle Investitionen des Landes und der Kommunen sowie der Immobilieneigentümer selbst, dieser Entwicklung entgegengewirkt und eine Stärkung des Grundstücksmarkts in strukturschwachen Gebieten erreicht werden kann.

Ein Baustein, diese Entwicklungen positiv zu beeinflussen, ist eine intelligente Infrastruktur, die neben einem flächendeckenden Breitbandnetz auch die traditionellen Infrastruktureinrichtungen wie Straße oder Schiene umfasst. Eine gute Infrastruktur fördert die Werthaltigkeit von Immobilien und kann dem Leerstand entgegenwirken. Dies zeigen z. B. die Bodenpreise entlang der Autobahnen und der mehrspurig ausgebauten Bundesstraßen oder in der Nähe des ICE-Bahnhofs Montabaur, wo eine erhöhte Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen entstanden ist. Insbesondere in ländlichen Regionen generiert eine vollständige und zukunftsorientierte Breitband-Infrastruktur einen positiven Nachteilsausgleich und garantiert eine vollständige Wettbewerbsfähigkeit der Regionen. Optimierte digitale Zugänge, d. h. schnelle und ständig verfügbare Datenanbindungen, sind zudem auf dem heutigen Grundstücksmarkt unabdingbare Elemente für die Vermarktung von Neubauprojekten.

In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die im Landesgrundstücksmarktbericht 2009 veröffentlichte Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses zur „Auswirkung von Flussübergängen auf die wirtschaftliche Entwicklung der betroffenen Gemeinden“, die gezeigt hat, dass zusätzliche Brückenbauwerke Wirtschaftsräume nicht nur verkehrlich verbinden, sondern auch Grundlage für wirtschaftliche Impulse und für gegenseitige strukturelle Anpassungen auf beiden Uferseiten sind.

Der Landesgrundstücksmarktbericht 2017 liefert zu diesen und weiteren Entwicklungen auf dem rheinland-pfälzischen Grundstücksmarkt wichtige Zahlen und Daten. Erstmals werden „Untersuchungen zum Einfluss der Lage unbebauter Wohnbaugrundstücke in Überschwemmungsgebieten“ und Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen veröffentlicht. Darüber hinaus fließen die Ergebnisse auch in den Immobilienmarktbericht Deutschland ein, in dem die Entwicklungen in den einzelnen Bundesländern

aufgezeigt und gegenübergestellt werden. Somit gibt der Obere Gutachterausschuss auch mit seinem sechsten Landesgrundstückmarktbericht wieder einen umfassenden Überblick zur Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt und stellt Erkenntnisse und Trends aus landesweiten und regionalen Auswertungen einem breiten Interessentenkreis zur Verfügung. Durch die Veröffentlichung wird die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte geforderte Transparenz des Grundstücksmarktes in Rheinland-Pfalz gewährleistet.



Roger Lewentz
Minister des Innern und für Sport



Der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz des beim Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation ansässigen Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte erscheint nun zum sechsten Mal – im zweijährigen Turnus seit 2007 – in Folge. Während im ersten Landesgrundstücksmarktbericht beispielsweise nur Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. für mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke abgeleitet worden sind, hat sich im nunmehr vorgelegten Landesgrundstücksmarktbericht 2017 die Datendichte erheblich erweitert. Insbesondere für die drei Stützen der Verkehrswertermittlung – das Vergleichswert-, das Sachwert- und das Ertragswertverfahren – wurden die Möglichkeiten der marktgerechten Anwendung durch Ermittlung der jeweiligen Marktanpassung realisiert. Für die Vergleichswertermittlung bietet der Landesgrundstücksmarktbericht 2017 – soweit möglich flächendeckend – Vergleichsfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke sowie für Wohnungseigentume an. Die für eine marktkonforme Wertermittlung notwendigen Sachwertfaktoren wurden ebenso wie die Liegenschaftszinssätze für das Ertragswertverfahren für alle gängigen Objektarten ermittelt. Darüber hinaus sind eine Vielzahl von Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von Unterschieden in der Wohnfläche, der Anzahl der Wohnungen im Objekt, dem Gebäudestandard usw. abgeleitet worden. Auch enthält der Landesgrundstücksmarktbericht 2017 erstmalig Marktanpassungen von hoher Aussagekraft für „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ – nämlich für Schadenbeseitigungs- und Modernisierungskosten. Ein externer Beitrag hat den Einfluss von Überschwemmungsrisiken auf den Bodenwert betroffener Grundstücke untersucht.

Die hohe Verdichtung und die qualitative Steigerung der Ergebnisse der zur Wertermittlung erforderlichen Daten ist auch eine Konsequenz der mit der Neustrukturierung der Vermessungs- und Katasterverwaltung verbundenen Reduzierung der Gutachterausschüsse auf 12 Zuständigkeitsbereiche. Durch die größeren Zuständigkeitsbereiche können nun Besonderheiten und Abgrenzungen der örtlichen Grundstücksmärkte besser erkannt und berücksichtigt werden. Diese und andere Vorteile zeigen sich im Landesgrundstücksmarktbericht 2017; beispielsweise wurden die Sachwertfaktoren für die Objektgruppe „mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke“ – zumindest bereichsweise – bis auf die Verbandsgemeinden „heruntergebrochen“, wodurch sich die Aussagekraft der im Landesgrundstücksmarktbericht zusammengestellten Daten für die Nutzer deutlich erhöht hat.

Diese intensivere regionale Differenzierung der Marktdaten soll in den nächsten Jahren fortgesetzt werden. Dazu wünsche ich den vorsitzenden und ehrenamtlichen Mitgliedern der örtlichen Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstellen viel Erfolg. Mein besonderer Dank gilt allen Akteuren und Autoren, die an der Erstellung des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2017 mitgewirkt haben.

Otmar Didinger

Präsident des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

INHALT

1	Zielsetzung und Inhalte des Landesgrundstücksmarktberichts	13
2	Strukturdaten und allgemeine Entwicklungen in Rheinland-Pfalz.....	17
2.1	Verwaltungsbezirke	17
2.2	Lage und geografische Besonderheiten	19
2.3	Verkehr.....	20
2.4	Landschaft, Tourismus.....	22
2.5	Fläche	22
2.6	Landwirtschaft.....	23
2.7	Bevölkerung	26
2.8	Arbeitsmarkt	30
2.9	Berufspendler.....	30
2.10	Universitäten - Hochschulen	31
2.11	Verbraucherpreisindex.....	32
2.12	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen.....	33
2.12.1	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau.....	33
2.12.2	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnungsbau.....	35
2.13	Wohneigentumsquote.....	35
2.14	Erneuerbare Energien.....	36
3	Wertauswirkungen von Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten.....	41
3.1	Problemstellung	41
3.2	Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten	43
3.2.1	Zu den diesbezüglichen Hinweisen in der Sachwertrichtlinie	43
3.2.2	Rechtsprechung.....	44
3.2.3	Zu den Vorschlägen aus der Praxis	44
3.2.4	Marktkonforme Ermittlung der Verkehrswertminderung durch Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten nach Strotkamp	48

3.2.4.1	Voruntersuchungen	48
3.2.4.2	Erste Ergebnisse einer „flächendeckenden“ Auswertung für Rheinland-Pfalz für die Objektart „bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke“	51
3.3	Fazit	54
4	Immobilienmarkt Rheinland-Pfalz - Allgemeine Entwicklungen und Besonderheiten	57
4.1	Bodenwertniveau	57
4.1.1	Wohnbauland	57
4.1.2	Gewerbebauland	65
4.2	Durchschnittliche Bodenpreisentwicklungen	66
4.3	Preisniveau bebauter Einfamilienwohnhausgrundstücke	69
4.4	Mietpreisniveau des Landes Rheinland-Pfalz im Überblick	71
4.5	Preisniveau für Wohnungseigentum im Weiterverkauf in Rheinland-Pfalz	73
4.6	Fazit	75
5	Kaufpreissammlung	77
6	Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten	83
6.1	Vorbemerkungen	83
6.2	Bodenrichtwerte und Bodenwertermittlung	84
6.2.1	Zonale Bodenrichtwerte	84
6.2.2	Generalisierte Bodenrichtwerte	85
6.2.3	Generalisierte Bodenrichtwerte im Überblick	85
6.2.4	Generalisierte und zonale Bodenrichtwerte im Internet	92
6.2.5	Teilmarkt für Straßenverbreiterungsflächen bzw. Gemeinbedarfsergänzungsflächen	94
6.2.6	Die marktangepasste Zielbaumethode	97
6.2.6.1	Der Zielbaum	97
6.2.6.2	Der Klassifikationsrahmen	97
6.2.6.3	Marktanpassung	99
6.2.6.4	Fazit	101
6.2.7	Anwendung des „Modells Niedersachsen“ in Rheinland-Pfalz	101
6.2.8	Vergleichsfaktoren für „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“	103

6.2.8.1	Die „besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ in der ImmoWertV . . .	103
6.2.8.2	Ableitung von Vergleichsfaktoren	104
6.2.8.3	Zusammenfassung	110
6.3	Bodenpreisindexreihen	110
6.3.1	Bodenpreisentwicklung von Wohnbauland	111
6.3.2	Bodenpreisentwicklung von Gewerbebauland	118
6.3.3	Bodenpreisentwicklung von landwirtschaftlichen Flächen.	119
6.4	Marktdaten für die Wertermittlungsverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung.	122
6.4.1	Richtwerte (Gebädefaktoren) für Wohnungseigentum.	122
6.4.1.1	Grundsätze zur Ableitung und Anwendung von Richtwerten (Gebädefaktoren) für Wohnungseigentum.	122
6.4.1.2	Bewertungsmodell	123
6.4.1.3	Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungseigentume	124
6.4.1.4	Anpassung der Richtwerte an das Wertermittlungsobjekt.	125
6.4.2	Richtwerte für bebaute Einfamilienhausgrundstücke	135
6.4.2.1	Grundsätze zur Ableitung und Anwendung von Richtwerten für bebaute Einfamilienhausgrundstücke	135
6.4.2.2	Wertermittlungsmodell	136
6.4.2.3	Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für bebaute Einfamilienwohnhaus- grundstücke	138
6.4.2.4	Anpassung der Richtwerte (Vergleichsfaktoren) an das Wertermittlungs- objekt	138
6.4.2.5	Anwendungsbeispiel	144
6.4.2.6	Fazit.	150
6.4.3	Sachwertfaktoren	150
6.4.3.1	Grundsätze zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren.	150
6.4.3.2	Ableitung von Sachwertfaktoren für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke.	152
6.4.3.3	Ableitung von Sachwertfaktoren für mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke.	160
6.4.3.4	Ableitung von Sachwertfaktoren für mit Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäusern mit Wohnnutzung bebaute Grundstücke	164
6.4.3.5	Ableitung von Sachwertfaktoren für Wohnungseigentum	168

6.4.3.6	Ableitung von Sachwertfaktoren für rein gewerblich genutzte Objekte (Büro-, Geschäftshäuser und Banken, Lagergebäude und Betriebs- sowie Werkstätten, Verbrauchermärkte)	173
6.4.4	Liegenschaftszinssätze	176
6.4.4.1	Grundsätze zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für das Ertragswertverfahren	176
6.4.4.2	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 14 ImmoWertV) für mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke	178
6.4.4.3	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 14 ImmoWertV) für mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke	186
6.4.4.4	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 14 ImmoWertV) für mit Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäusern mit Wohnnutzung bebaute Grundstücke	189
6.4.4.5	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (§ 14 ImmoWertV) für Wohnungseigentume in Mehrfamilienwohnhäusern	192
6.4.4.6	Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für rein gewerblich genutzte Objekte (Büro-, Geschäftshäuser und Banken, Lagergebäude und Betriebs- sowie Werkstätten, Verbrauchermärkte)	196
6.5	Umrechnungskoeffizienten	199
6.5.1	GFZ-Umrechnungskoeffizienten	199
6.5.2	Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten	199
6.6	Rentierlichkeit von Ausbau- bzw. Erschließungsbeiträgen	201
6.7	Beschluss über die im vorliegenden Kapitel 6 abgeleiteten und in Kapitel 11 aufgeführten Daten	201
7	Aktivitäten auf dem rheinland-pfälzischen Grundstücksmarkt in 2014 und 2015	203
7.1	Überblick über die Aktivitäten	203
7.2	Interpretation der Mengendaten	206
7.3	Kreisweite Auswertungen	209
8	Untersuchungen zum Einfluss der Lage unbebauter Wohnbaugrundstücke in Überschwemmungsgebieten	211
8.1	Problembeschreibung	211
8.2	Rechtliche Rahmenbedingungen	211
8.3	Wertrelevante Einflüsse der Gewässerlage	213

8.4	Untersuchungsdesign.....	214
8.5	Ergebnisse.....	214
8.6	Zusammenfassung und Ausblick.....	215
8.7	Hinweis der Redaktion.....	215
9	Örtliche Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss	217
9.1	Rechtsstellung der Gutachterausschüsse	217
9.2	Unmittelbare Rechtsgrundlagen	217
9.3	Aufgaben der örtlichen Gutachterausschüsse	217
9.4	Wo findet man den örtlich zuständigen Gutachterausschuss?	218
9.5	Oberer Gutachterausschuss.....	221
9.5.1	Bildung des Oberen Gutachterausschusses.....	221
9.5.2	Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses.....	221
9.5.3	Zusammensetzung des Oberen Gutachterausschusses.....	222
9.6	Immobilienmarktbericht Deutschland	223
10	Gebühren	225
10.1	Gebühren der Örtlichen Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen....	225
10.2	Gebühren des Oberen Gutachterausschusses	227
11	Zusammenstellung der Tabellen	229
11.1	Bodenpreisindexreihen	229
11.1.1	Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland der örtlichen Gutachterausschüsse..	229
11.1.2	Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland des Oberen Gutachterausschusses ..	230
11.1.3	Bodenpreisindexreihen für Gewerbebauland der örtlichen Gutachterausschüsse.....	231
11.1.4	Bodenpreisindexreihen für Gewerbebauland des Oberen Gutachterausschusses.....	232
11.1.5	Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen der Nutzung „Acker“ der örtlichen Gutachterausschüsse	233
11.1.6	Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen der Nutzung „Grünland“ der örtlichen Gutachterausschüsse	234
11.1.7	Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen der Nutzung „Weingarten“ der örtlichen Gutachterausschüsse.....	235
11.1.8	Bodenpreisindexreihen für forstwirtschaftliche Flächen der Nutzung „Wald“ der örtlichen Gutachterausschüsse	236

11.2	Vergleichsfaktoren für „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“	237
11.3	Teilmarkt für Straßenverbreiterungs- bzw. Gemeinbedarfsergänzungs- flächen	239
11.4.1	Richtwerte für Wohnungseigentum	245
11.4.2	Vergleichsfaktoren Einfamilienwohnhausgrundstücke – Umrechnungskoeffizienten, Alterswertminderung und Preisindex	248
11.5	Sachwertfaktoren	250
11.5.1	Sachwertfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke . . .	250
11.5.2	Sachwertfaktoren für bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhausgrundstücke (Anbauweise Reihenmittelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenendhaus)	254
11.5.3	Sachwertfaktoren für bebaute Mehrfamilienwohnhausgrundstücke	255
11.5.4	Sachwertfaktoren für mit Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäusern mit Wohnnutzung bebaute Grundstücke	256
11.5.5	Sachwertfaktoren für Wohnungseigentume	257
11.5.6	Sachwertfaktoren für rein gewerblich genutzte Objekte	259
11.6	Liegenschaftszinssätze (§ 14 ImmoWertV)	260
11.6.1	Liegenschaftszinssätze für bebaute Ein- und Zweifamilienwohnhaus- grundstücke	260
11.6.2	Liegenschaftszinssätze für mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke	263
11.6.3	Liegenschaftszinssätze für mit Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung und Geschäftshäusern mit Wohnnutzung bebaute Grundstücke	265
11.6.4	Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume in Mehrfamilienhäusern	266
11.6.5	Liegenschaftszinssätze für rein gewerblich genutzte Objekte zum Stichtag 01.01.2016	269
11.6.6	Bewirtschaftungskosten nach Sprengnetter Marktforschung	270
11.7	Zielbaumethode und Modell Niedersachsen	272
11.7.1	Zielbaumethode Rheinland-Pfalz	272
11.7.2	Modell Niedersachsen für Rheinland-Pfalz	276
11.8	Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten Rheinland-Pfalz	280
11.9	Rentierlichkeit von Ausbau- und Erschließungsbeiträgen	280
11.10	Marktanpassungsfaktoren für Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten	281

11.11	Einfluss der Lage unbebauter Wohnbaugrundstücke in den Überschwemmungsgebieten von Rhein und Mosel.....	281
11.12	Maximal- und Durchschnittswerte von Vergleichsfaktoren für Problemimmobilien (Leerstandsimmobilien).....	282
12	Literatur- und Quellenverzeichnis.....	285



1 ZIELSETZUNG DES LANDESGRUND- STÜCKSMARKTBERICHTS

1 ZIELSETZUNG UND INHALTE DES LANDESGRUNDSTÜCKSMARKTBERICHTS

Der Landesgrundstücksmarktbericht 2017 ist von der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz zusammengestellt und vom Oberen Gutachterausschuss beraten und beschlossen worden. Die Auswertungen basieren auf den Daten der Kaufpreissammlungen, die bei den Geschäftsstellen der örtlichen Gutachterausschüsse geführt werden. **Der Landesgrundstücksmarktbericht stellt ein Gemeinschaftswerk aller Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz dar und könnte ohne die Bereitstellung von Informationen, die Auswertungen der Kaufvertragsurkunden und den Nachbewertungen der veräußerten Objekte durch die örtlichen Gutachterausschüsse nicht erstellt werden.**

Mit dem Landesgrundstücksmarktbericht erhalten Bürgerinnen und Bürger, Bauherren, Investoren, Planungsträger, die Kreditwirtschaft und die Politik einen Überblick über die Entwicklungen und Besonderheiten auf dem rheinland-pfälzischen Grundstücksmarkt. Damit bildet er einen wichtigen Baustein für zielgerichtete Infrastrukturpolitik.

Ausgewählte Informationen über die Struktur des Landes Rheinland-Pfalz sowie Details aus den Bereichen Verwaltung und Wirtschaft stellen Indikatoren für die Bewertung von Grundstücken dar und beeinflussen in ihrer Summe das Preisgefüge auf dem rheinland-pfälzischen Grundstücksmarkt. Sie sind Gegenstand des **Kapitels 2**.

In Anlehnung an die vergangenen Landesgrundstücksmarktberichte werden in **Kapitel 3** aktuelle Fragestellungen aus dem Bewertungsumfeld behandelt, die insbesondere für den Grundstücksmarkt des Landes von Bedeutung sind. So wird in dieser Ausgabe die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten angegeben.

In **Kapitel 4** werden die Besonderheiten auf dem rheinland-pfälzischen Grundstücksmarkt beleuchtet und Aussagen über das Bodenwertniveau für Wohnbauland und Gewerbebauland landesweit wie auch innerhalb der sechs Regionen getroffen. In diesem Marktbericht wurden dabei die Regionen den Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse angepasst (vgl. Abb. 1-1):

- Region Westerwald-Taunus
- Region Osteifel-Hunsrück mit der Stadt Koblenz
- Region Westeifel-Mosel mit der Stadt Trier
- Region Rheinhessen-Nahe mit den Städten Mainz und Worms
- Region Rheinpfalz mit der Stadt Ludwigshafen am Rhein
- Region Westpfalz mit der Stadt Kaiserslautern

Die im Landesgrundstücksmarktbericht 2015 getroffene Aussage, dass in den Ballungsgebieten entlang des Rheins wie auch im Bereich der luxemburgischen Grenze eine deutlich größere Nachfrage nach Immobilien gegenüber den ländlich strukturierten Gebieten besteht, bestätigt sich erneut. Insbesondere kommt der demografische Wandel im Land immer stärker zum Ausdruck: In eher ländlich geprägten Bereichen steigen die Preise nur moderat an oder sinken sogar, während in den städtisch strukturierten Bereichen die Preise deutlich angezogen haben. Dies zeigt auch das anhand von landesweit ausgewähl-



Abb. 1-1: Aufteilung von Rheinland-Pfalz in Regionen mit vergleichbaren Grundstücksmärkten

ten Stützpunkten dargestellte Preisniveau für bebaute Einfamilienwohnhausgrundstücke sowie das Mietpreisniveau. Weitere Trends auf dem rheinland-pfälzischen Immobilienmarkt, die Gründe hierfür wie auch diesbezügliche Schlussfolgerungen sind ebenso Gegenstand des Kapitels 4.

In **Kapitel 6** werden insbesondere die aus landesweiten Stichproben abgeleiteten und auf Besonderheiten untersuchten

- Bodenpreisentwicklungen,
- Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum,

- Vergleichsfaktoren für Einfamilienwohnhausgrundstücke,
- Sachwertfaktoren sowie
- Liegenschaftszinssätze

aktualisiert und in ihrer Entwicklung dargestellt.

Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren sowie der Liegenschaftszinssätze wurde dabei die Auswertemethodik umgestellt, um aus den von den Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellten Marktinformationen noch mehr Aussagen zur Qualität der Daten treffen zu können. So konnte zum Beispiel nachgewiesen werden, dass die Höhe der Liegenschaftszinssätze für Einfamilienwohnhäuser nicht nur von der Restnutzungsdauer und der Vermietungssituation, sondern auch von der Größe des Objektes (Wohnfläche) sowie der Lage – ausgedrückt durch das Bodenwertniveau – abhängig ist.

Bei den Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser hat sich herausgestellt, dass bestimmte Regionen in Rheinland-Pfalz ein abweichendes Marktverhalten zeigen. Dies kann durch Einzelauswertungen aber nicht erfasst werden, da für diese kleinräumigen Bereiche oftmals zu wenige Kaufpreise vorhanden sind, um diesbezüglich eine hinreichend gesicherte Aussage treffen zu können. Um vom abgeleiteten Landesgesamtsystem der Sachwertfaktoren einen stärkeren Bezug zu örtlichen Marktbesonderheiten herzustellen, wurden mittels eines intersubjektiven Preisvergleichs (unabhängige Befragung von 55 Expertinnen und Experten) **regionale Zu- und Abschläge** zu dem System ermittelt.

Zudem wurden die Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum und die Vergleichsfaktoren für mit Einfamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke sowie die diesbezüglichen Rechner auf das Modell der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) umgestellt.

Der landesweite Grundstücksmarktbericht zeigt in **Kapitel 7** die Umsatz- und Preisentwicklung auf und informiert über das jeweilig vorherrschende Preisniveau.

Kapitel 8 widmet sich dem Einfluss der Lage un bebauter Wohnbaugrundstücke in Überschwemmungsgebieten. Hierbei handelt es sich um einen Gastbeitrag von Dr.-Ing. Sebastian Kropp. Der Autor hat an der Universität Bonn, Institut für Geodäsie und Geoinformation, eine Doktorarbeit zum Thema „Hochwasserrisiko und Immobilienwerte - Zum Einfluss der Lage in überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie zu den Folgen von Überschwemmungsereignissen auf den Verkehrswert von Wohnimmobilien“ geschrieben, deren Ergebnisse hier in aller Kürze wiedergegeben sind. Die Doktorarbeit wurde von den örtlichen Gutachterausschüssen und dem Oberen Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz mit Kaufpreisdaten unterstützt. Aus der Arbeit resultieren Abschläge für unbebaute Wohnbaugrundstücke, die in den Überschwemmungsgebieten von Rhein oder Mosel liegen.

Abschließend sind die **Aufgaben**, die **Zuständigkeitsbereiche**, die **Gebühren** und die **Adressen** der örtlichen Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses sowie eine umfassende Auflistung der Fundstellen dokumentiert (vgl. **Kapitel 5, 9, 10 und 12**).

Zum schnellen Auffinden sind alle Ergebnisse der in Kapitel 6 abgeleiteten Daten in **Kapitel 11** übersichtlich dargestellt. Da die Vergleichsfaktoren (Wohnungseigentume (WE), bebaute Einfamilienwohnhausgrundstücke (EFH)) aufgrund des Umfangs keine praktikable tabellarische Übersicht ergeben, werden mit dem Landesgrundstücksmarktbericht zwei Hilfsprogramme für Sachverständige zur Verfügung gestellt (WE-Rechner und EFH-Rechner), mit denen man entsprechende Vergleichswerte ableiten kann, um daraus gemeinsam mit Ertrags- und/oder Sachwerten durchgreifend kontrollierte Verkehrswerte zu ermitteln.



2 STRUKTURDATEN UND ALLGEMEINE ENTWICKLUNGEN IN RHEINLAND-PFALZ

2 STRUKTURDATEN UND ALLGEMEINE ENTWICKLUNGEN IN RHEINLAND-PFALZ¹

Der Grundstücksmarkt Rheinland-Pfalz setzt sich aus einer Vielzahl regionaler Grundstücksmärkte zusammen, die auf Grund unterschiedlicher Einflüsse wie Geografie, verkehrstechnische Infrastruktur, Nutzbarkeit des Bodens, Bevölkerungsdichte und wirtschaftliches Potenzial entstehen. Diese Faktoren bilden die Rahmenbedingungen, die das Interesse an Immobilien und insbesondere am Grund und Boden einer Region spürbar beeinflussen. Dabei sind nicht nur die absoluten Werte einzelner Kenngrößen entscheidend, sondern ihr Zusammenspiel und ihre Verflechtungen. Die Grenzen der regionalen Grundstücksmärkte sind i. d. R. nicht identisch mit kommunalen Grenzen. Ihre Festlegung erfordert eine großräumige Sicht, die den im Jahr 2012 neu gebildeten Gutachterausschüssen besser möglich ist als den bis dahin überwiegend für den Bereich eines Landkreises zuständigen Gutachterausschüssen.

2.1 Verwaltungsbezirke

Das Bundesland Rheinland-Pfalz wurde am 18. Mai 1947 gegründet, die Landeshauptstadt ist Mainz. In Rheinland-Pfalz gibt es 12 kreisfreie Städte, 24 Landkreise (vgl. Abb. 2-1) mit 30 verbandsfreien Städten / Gemeinden und 150 Verbandsgemeinden, denen wiederum 2.263 Ortsgemeinden angehören².

In Rheinland-Pfalz wurde eine Kommunal- und Verwaltungsreform eingeleitet, die auch Veränderungen in der Gebietsgliederung des Landes zur Folge hat. Mit der Kommunal- und Verwaltungsreform sollen im Wesentlichen die Zuständigkeiten für die Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben, die Verfahrensabläufe sowie die kommunalen Gebietsstrukturen optimiert werden. Nachdem Mitte 2012 die Frist der Freiwilligkeitsphase für Gebietsänderungen von verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden abgelaufen war, wurden Gebietsänderungsmaßnahmen gesetzlich geregelt. Zum Teil kam es bei den Neugliederungen zu kreisübergreifenden Neuordnungen. Betroffen waren hiervon die Kreise Bernkastel-Wittlich und Trier-Saarburg (ab 1. Januar 2012) sowie der Landkreis Cochem-Zell und der Rhein-Hunsrück-Kreis (ab 1. Juli 2014)³. Die Kommunal- und Verwaltungsreform wird fortgesetzt.

1 Die statistischen Werte, die unter anderem die Grundlage für die Abbildungen 2-2 bis 2-18 sind, beruhen auf Angaben des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, Bad Ems. Abweichende Quellen werden gesondert aufgeführt.

2 Vgl. <http://www.statistik.rlp.de/gesellschaft-und-stadt/bevoelkerung-und-gebiet/kommunalreform/>

3 www.statistik.rlp.de



Abb. 2-1: Landkreise und kreisfreie Städte in Rheinland-Pfalz

2.2 Lage und geografische Besonderheiten

Rheinland-Pfalz liegt im Südwesten der Bundesrepublik Deutschland. Es hat ca. 1.185 km gemeinsame Grenzen mit den drei europäischen Nachbarn Belgien (58 km), Frankreich (112 km), Luxemburg (126 km) sowie den Ländern Baden-Württemberg (93 km), Hessen (277 km), Nordrhein-Westfalen (312 km) und Saarland (207 km) (vgl. Abb. 2-2). Das „Grenzland“ Rheinland-Pfalz ist seit der Nachkriegszeit aus der Randlage in eine europäische Zentrallage hineingewachsen und knüpft damit an seine zentrale historische Lage im Mittelalter an. Damals schon galt dieses Gebiet als das Kernland des Heiligen Römischen Reiches Deutscher Nation [2]. Für das stark exportorientierte Land ist diese Lage einer der Gründe für seinen wirtschaftlichen Erfolg.

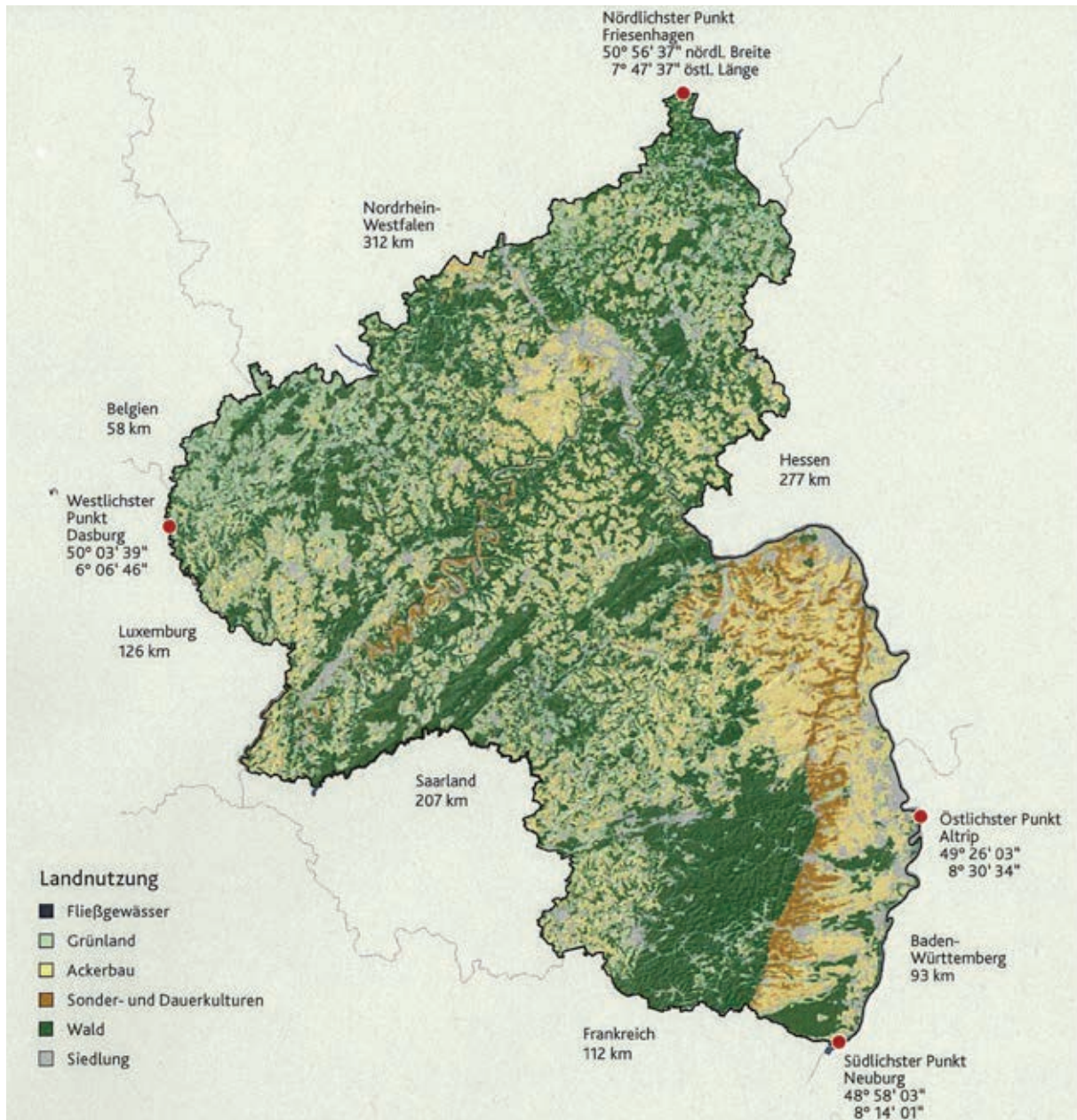


Abb. 2-2: Rheinland-Pfalz und seine Nachbarn⁴

⁴ Quelle: Statistisches Jahrbuch 2015 Rheinland-Pfalz, Seite 15

Rheinland-Pfalz umfasst den südlichen Teil der Eifel, große Teile des Hunsrücks, den westlichen Teil des Westerwalds, den westlichen Teil des Taunus, das Mainzer Becken, das Rheinhessische Hügelland, das Nordpfälzer Bergland, Teile der Kaiserslauterer Senke, nördliche Teile der Westricher Hochfläche, den Pfälzerwald und einen Teil der Oberrheinischen Tiefebene. Der höchste Punkt des Landes Rheinland-Pfalz mit einer Höhe von 816 m ist der Erbeskopf in der Verbandsgemeinde Thalfang im Hunsrück. Der niedrigste Punkt mit einer Höhe von 52 m liegt bei Rheinkilometer 642 auf der Insel Nonnenwerth. Der südliche Teil dieser Rheininsel gehört zur Stadt Remagen, der nördliche zur Stadt Bonn in Nordrhein-Westfalen.

Der größte See in Rheinland-Pfalz ist der Laacher See in der Eifel (3,3 km²).

2.3 Verkehr

Zu den wichtigsten Straßenverbindungen des Landes - gemessen an ihrer überregionalen Bedeutung - zählen die Bundesautobahnen A 1, A 3, A 6 und A 61 (vgl. Abb. 2-3). Die A 6 durchquert das Land von Westen nach Osten, die A 1 und die A 61 in Nord-Süd-Richtung. Durch den Ausbau des noch fehlenden 25 Kilometer langen Teilstücks der A 1 zwischen Blankenheim (NRW) und Daun (RLP) könnte zukünftig die direkte Verbindung im Bereich der Nord-Süd-Richtung auf der Strecke Trier - Köln geschlossen werden⁵.

Wie aus den neu veröffentlichten Zahlen des Bundesverkehrswegeplans (BVWP) 2030⁶ zu entnehmen ist, umfasst das Planungskonzept rund 1.000 Projekte mit einem Gesamtvolumen in Höhe von ca. 269,7 Milliarden Euro. Davon entfallen 132,9 Mrd. € (49,3 Prozent) auf den Verkehrsträger Straße, 112,3 Mrd. € (41,6 Prozent) auf die Schiene und 24,5 Mrd. € (9,1 Prozent) auf Wasserstraßen. Im Fokus des BVWP 2030 stehen besonders die Hauptachsen und Knoten der Verkehrsnetze. Nach dem Aufteilungskonzept der Investitionen für Aus- und Neubauprojekte in Bundesfernstraßen (Gesamtkosten des Bundes ohne Kosten Dritter) nach Bundesländern gegliedert, sind für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz Investitionen in Höhe von ca. 3,2 Mrd. Euro vorgesehen. Dabei erhielt der A1-Lückenschluss den Vermerk „Vordringlicher Bedarf“. Mit dieser Einstufung in die zweithöchste Kategorie ist ein wesentlicher Schritt getan, um die Maßnahme zukünftig zu realisieren.

Die wichtige Verbindung zwischen dem Rhein-Main-Gebiet und dem Rheinland, die A 3, quert den nördlichen Teil von Rheinland-Pfalz (von Südost nach Nordwest).

Die Autobahnen ergänzen auf Grund ihrer Streckenführung in besonderem Maße das Fernstraßennetz und dienen den europäischen Nachbarn insbesondere als Transitstrecken (vgl. Abb. 2-3). Rheinland-Pfalz verfügt über die höchste Straßendichte und über den zweithöchsten Pkw-Bestand in Deutschland⁷.

Ähnliche Strukturen herrschen im Schienenverkehr vor. Die von Westen nach Osten führende Bahntrasse mit ICE-Haltepunkten in Kaiserslautern und Neustadt an der Weinstraße und die von Norden nach Süden verlaufende Bahntrasse entlang des Rheins mit ICE-Haltepunkten in Koblenz und Mainz haben eine hohe Bedeutung für den Fernverkehr. Mit der ICE-Schnellfahrstrecke Köln-Frankfurt verfügt Rheinland-Pfalz mit dem Haltepunkt Montabaur über eine weitere bedeutende Anbindung zu den Ballungszentren Rhein/Main und Köln.

5 Vgl. Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz: www.lbm.rlp.de; Bauprojekte

6 Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur – BVWP 2030 Gesamtplan (03.08.2016)

7 Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz 11/2013; Seite 1034

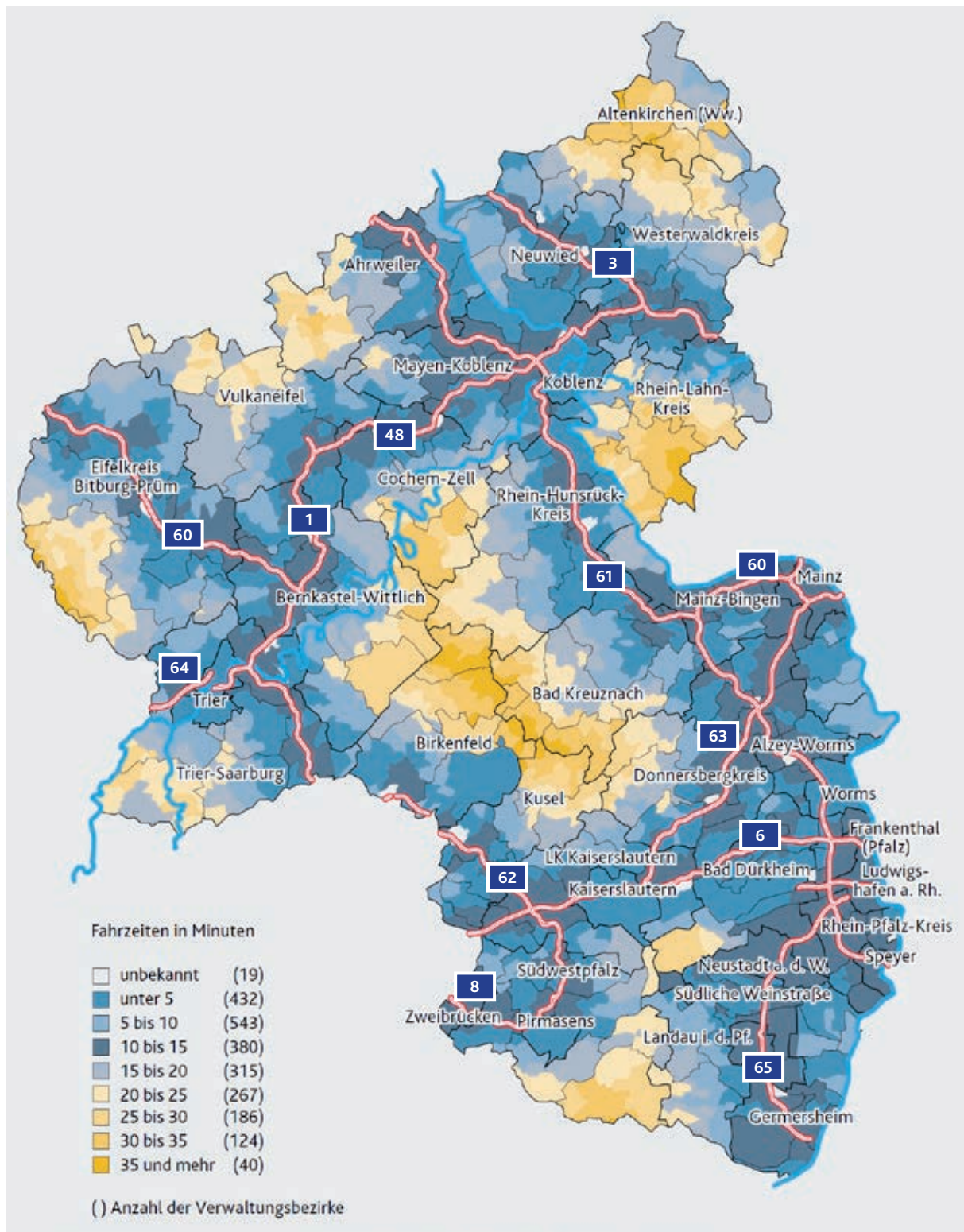


Abb. 2-3: Die wichtigsten Verkehrsverbindungen in Rheinland-Pfalz mit den durchschnittlichen Fahrzeiten in Minuten bis zum nächsten Autobahnanschluss (entnommen aus [3], Seite 733)

Für den Industrie- und Wirtschaftsstandort Rheinland-Pfalz, der in der Mitte des europäischen Wasserweges liegt, hat die Binnenschifffahrt ebenfalls einen hohen Stellenwert. Diesem Verkehrsträger stehen innerhalb des Landes über 600 km Wasserstraßen zur Verfügung; davon für die gewerbliche Nutzung 290 km auf dem Rhein, 232 km auf der Mosel und 27 km auf der Saar sowie für die Freizeitnutzung 56 km auf der Lahn. Es gibt zwölf öffentliche Binnenhäfen, davon sind Germersheim, Speyer, Worms, Bendorf, Koblenz, Mainz, Andernach und Weißenthurm in kommunaler Hand und die Häfen in Wörth am Rhein, Maximiliansau, Ludwigshafen am Rhein, Lahnstein und Trier in Besitz von Hafengesellschaften. Ludwigshafen am Rhein vereinigt als größter Binnenhafen rund ein Drittel des Umschlags aller rheinland-pfälzischen Binnenhäfen auf sich⁸.

2.4 Landschaft, Tourismus

Die Landschaft von Rheinland-Pfalz ist geprägt von den vier rheinischen Mittelgebirgen Eifel, Hunsrück, Taunus und Westerwald im Norden, dem Pfälzerwald und dem Oberrheinischen Tiefland im Süden sowie den großen Flussläufen von Rhein, Mosel, Nahe und Lahn. Vielfältige Fluss- und Mittelgebirgslandschaften, einzigartige Kulturdenkmäler, zahlreiche Rad- und Wanderwege und ein umfassendes Freizeitangebot locken viele Besucherinnen und Besucher nach Rheinland-Pfalz. Auch der seit 2015 erfasste „Tagestourismus“ mit seinen Besuchermagneten in Rheinland-Pfalz entwickelte sich zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor. Über 853.000 Tagesgäste wurden im ersten Vierteljahr 2016 gezählt; das waren 2,8 % mehr als ein Jahr zuvor. Die rheinland-pfälzische Tourismusbranche verzeichnete 2015 ein Rekordergebnis bei den Gästezahlen. Mehr als 9,4 Millionen Gäste übernachteten im Land; das waren fast 310.000 Gäste bzw. 3,4 % mehr als im Jahr zuvor. Die neuen Höchstwerte sind in erster Linie auf die gestiegene Inlandsnachfrage zurückzuführen. Statistisch gesehen lag Rheinland-Pfalz im Ländervergleich „Gäste- und Übernachtungsintensität 2015 nach Bundesländern“ (Gäste/1.000 Einwohner) über dem Bundesdurchschnitt auf dem 6. Platz⁹.

2.5 Fläche

Rheinland-Pfalz erstreckt sich auf einer Fläche von 19.854 km² und ist das Bundesland mit der größten linksrheinischen Fläche. Prägend für den Flächenstaat stellen dabei die Landwirtschafts- (8.240 km²) und Waldflächen (8.399 km²) den größten Anteil am Flächenaufkommen (vgl. Abb. 2-4). Nicht umsonst wird das Land als die „grüne Lunge“ Deutschlands bezeichnet. Von der gesamten rheinland-pfälzischen Bodenfläche sind über 42 % mit Wald bedeckt. Im Vergleich der Länder nimmt Rheinland-Pfalz damit die Spitzenposition ein. Der Anteil der Landwirtschaftsfläche liegt mit knapp 41,5 % nur geringfügig niedriger. Weinbau ist der wichtigste Produktionszweig in der rheinland-pfälzischen Landwirtschaft: Rund 44 Prozent aller Betriebe bewirtschaften Rebflächen. Nach Angaben und Auswertungen des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz beträgt der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen¹⁰ in Rheinland-Pfalz im Jahr 2015 ca. 2.836 km² (rd. 14,3 %). Im Vergleich zum Jahr 2010 wurde die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Rheinland-Pfalz um 1.270 Hektar ausgedehnt. Dabei ist die unterschiedliche zeitliche Entwicklung der Nutzungskategorien zu beachten. Diese Entwicklung dokumentiert den zunehmenden Bau von Gebäuden, z. B. Einfamilienhäusern.

8 Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz Nr. 118 vom 24.06.2016

9 Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Faltblatt „Tourismus 2016“

10 Diesen Flächen liegen mehrere Nutzungsarten zugrunde (Gebäude- und Freiflächen, Erholungsflächen, Betriebsflächen ohne Abbauland, Friedhöfe sowie Verkehrsflächen).

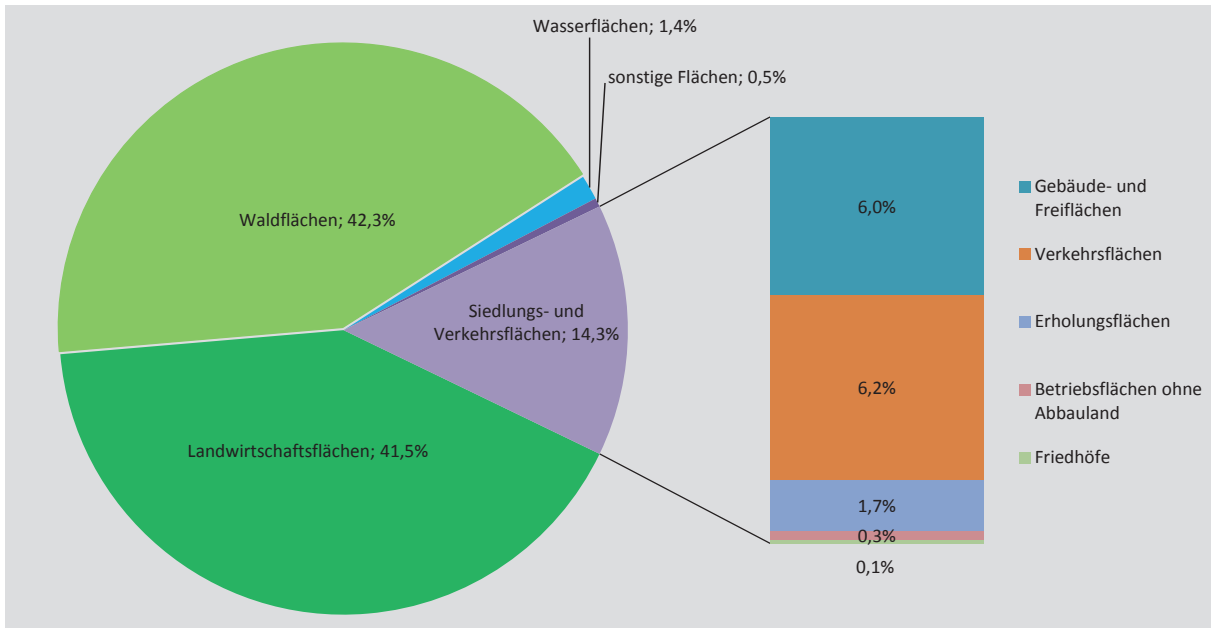


Abb. 2-4: Flächenanteile der Bodennutzung in Rheinland-Pfalz im Jahr 2015

2.6 Landwirtschaft

Laut Statistik nimmt die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe von Jahr zu Jahr ab. Insgesamt waren 18.100 Landwirte und Winzer im Jahr 2015 registriert. Wenn ein Betrieb aufgegeben wird, werden die Flächen in den meisten Fällen von anderen Landwirten im Wege der Zupachtung übernommen. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr (2014) betrug knapp 4 %. Seit 2010 ist die durchschnittliche Betriebsgröße von rund 34 auf 39 Hektar gewachsen (vgl. Abb. 2-5).

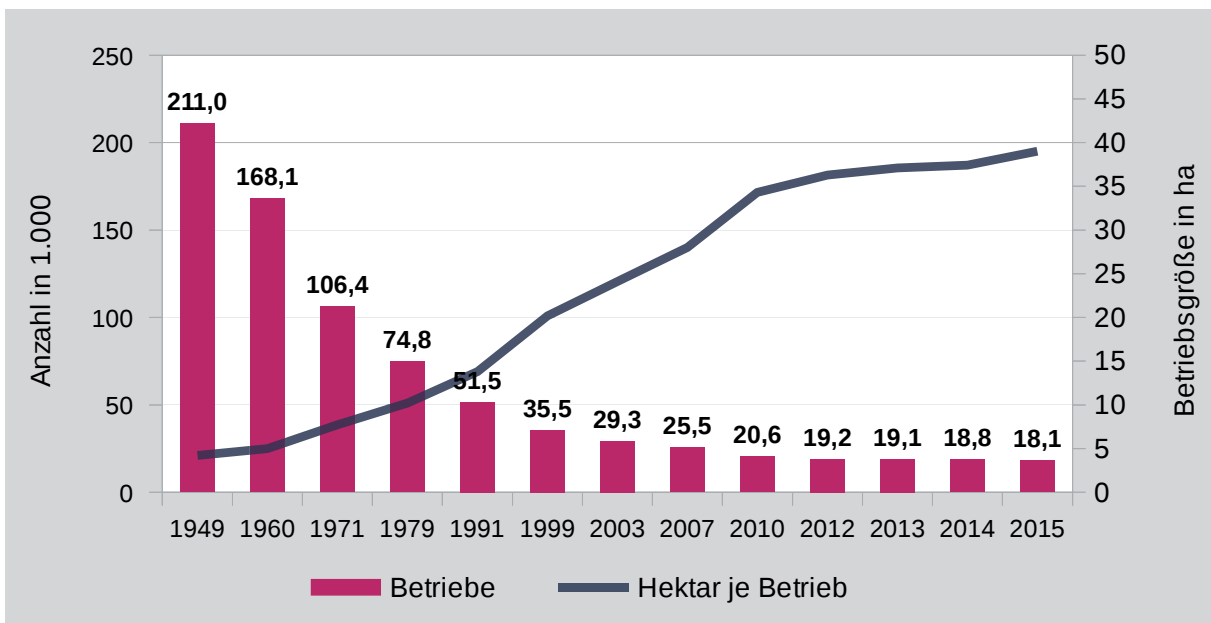


Abb. 2-5: Durchschnittliche Größe sowie Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe in Rheinland-Pfalz (1949 bis 2015)

Während sich die Zahl der Betriebe in den letzten zehn Jahren deutlich verringerte, ist die einzelbetriebliche Ausstattung mit Flächen und Tieren immer größer geworden. Wie das Statistische Landesamt in Bad Ems mitteilt, ging die Zahl der Verkäufe von Landwirtschaftsflächen gegenüber 2014 um 9,2 % zurück, die veräußerte Fläche reduzierte sich um 6,4 %. Durchschnittlich wechselten pro Veräußerungsfall 0,84 Hektar den Eigentümer (2014: 0,81 Hektar). Der durchschnittliche Kaufwert je Hektar lag bei 12.786 Euro¹¹. Rückläufige Zahlen kennzeichnen insbesondere die Rinder- und Schweinehaltung in Rheinland-Pfalz. Heute findet die Rinderhaltung praktisch nur noch in spezialisierten Betrieben statt. Die Bestände haben sich in den letzten fünfzig Jahren mittlerweile bereits mehr als halbiert. Während 1966 noch rd. 760.000 Rinder gezählt wurden, umfassten Ende 2015 die Bestände nur noch knapp 360.000 Rinder. Bei der Schweinehaltung fielen die Zahlen noch gravierender aus. Im Jahr 1970 wurden noch ca. 827.000 Schweine gezählt. Ende 2015 sind die Bestände auf knapp 23 Prozent geschrumpft. Die pflanzliche Produktion in ihrer Gesamtheit dominiert die rheinland-pfälzische Landwirtschaft. Sie liegt bei 76 Prozent und ist damit deutlich höher als im gesamten Bundesgebiet (51 Prozent). Hierzu trägt vor allem der regional bedeutsame Anbau von Sonderkulturen – insbesondere Wein und Gemüse – bei.

Rheinland-Pfalz ist mit einer bestockten Rebfläche von knapp 64.100 Hektar das mit Abstand größte Weinbaugebiet Deutschlands. Sechs der insgesamt 13 deutschen Anbaugebiete prägen weite Teile des Landes. Rund zwei Drittel der deutschen Weinmosternte werden hier erzeugt. Gut ein Viertel der rheinland-pfälzischen Rebfläche ist mit Riesling bestockt. Weitere wichtige Rebsorten sind Müller-Thurgau und Dornfelder. Am gesamten Produktionswert der heimischen Landwirtschaft hat der Weinbau einen Anteil von knapp einem Drittel.

Die Zahl der ökologisch wirtschaftenden Betriebe ist seit 2010 bis zum Berichtsjahr 2013 um 22 % auf gut 1.000 Betriebe gestiegen, so dass mittlerweile 5,3 % der Betriebe auf 6,7 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche ökologisch wirtschaften oder sich in der Umstellung befinden¹².

Der Anteil der Pachtflächen an den landwirtschaftlich genutzten Gesamtflächen liegt seit mehreren Jahren bei rund zwei Drittel; dabei ist die Gesamtgröße aller Pachtflächen stabil geblieben. Die einzelnen Betriebe bewirtschaften immer größere Flächen und bevorzugen nach wie vor die Anpachtung von Betriebsflächen, statt sie zu erwerben. Auf diese Weise kann die Betriebsfläche ohne nennenswerte Kapitalbindung erweitert werden, was den finanziellen und - bedingt durch die zeitliche Befristung - auch den planerischen Handlungsrahmen vergrößert. Die Pachtentgelte für landwirtschaftliche Flächen haben im Jahr 2013 einen neuen Höchststand erreicht. Diese lagen in Rheinland-Pfalz bei durchschnittlich 214 Euro je Hektar, was einer Steigerung gegenüber dem Jahr 2010 um 15 Euro bzw. 7,5 % entspricht. Diese Entwicklung ist u. a. auf die Nachfrage von Flächen für den Anbau von Silomais oder anderen Pflanzen zur Energieerzeugung zurückzuführen. Ein wesentlicher Faktor, der den Pachtpreis bestimmt, ist die Nutzungsmöglichkeit der Fläche. Ackerland, das den größten Teil der landwirtschaftlich genutzten Flächen umfasst, kostet durchschnittlich 209 Euro je Hektar (vgl. Abb. 2-6). Im Vergleich zu 2010 stieg der Durchschnittspreis um 14 Euro bzw. 7,2 %.

Die Pachten für Dauergrünland erhöhten sich um sieben auf 96 Euro je Hektar (+ 7,9 %; vgl. Abb. 2-7). Der geringere Wert für Dauergrünland ist auf die geringere Wirtschaftlichkeit des Dauergrünlands im Vergleich zu Ackerland zurückzuführen. Die höchsten Pachtpreise wurden mit 881 Euro je Hektar für Rebflächen gezahlt; das waren 2,8 % mehr als im Jahr 2010. Im Bundesgebiet lagen die durchschnittlichen Pachtpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Jahr 2013 bei 243 Euro je Hektar. Für Ackerland lag der durchschnittliche Pachtpreis bei 277 Euro je Hektar und für Dauergrünland bei 153 Euro je Hektar.

11 Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz Nr. 173 vom 25.08.2016

12 Vgl. Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Die Wirtschaft in Rheinland-Pfalz 2013, Kapitel X. Landwirtschaft.

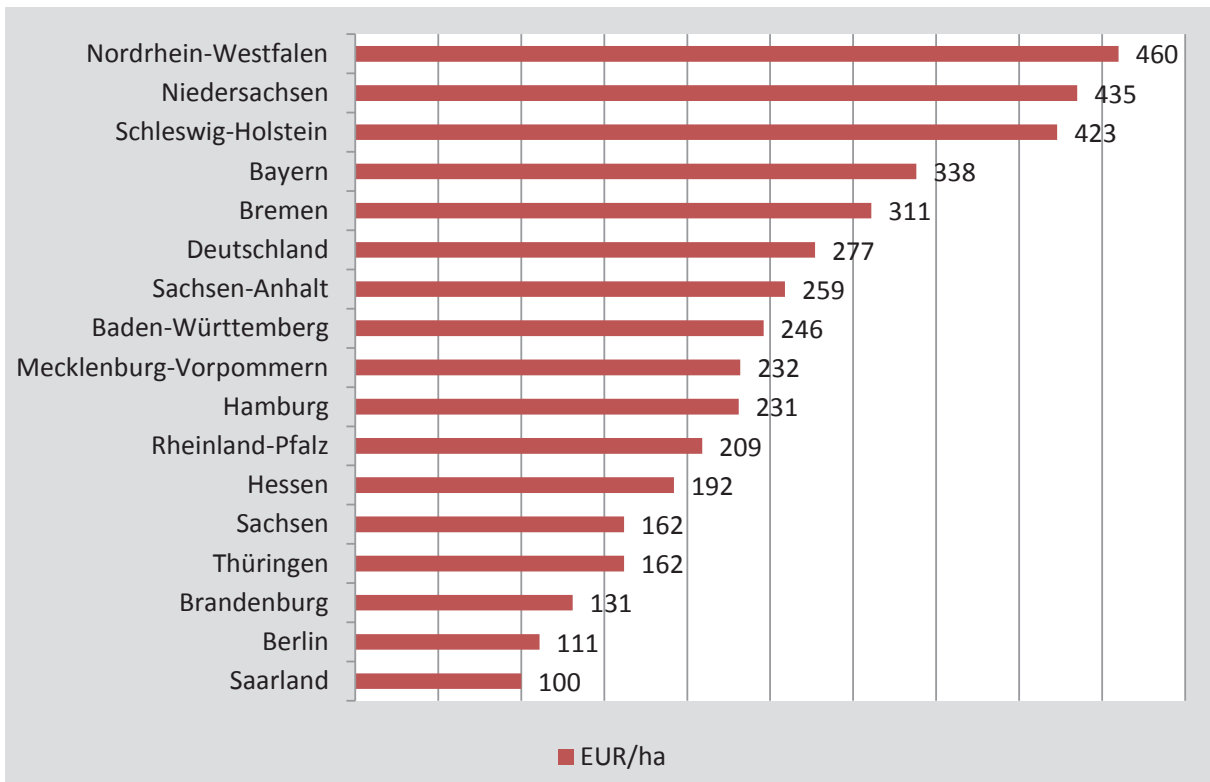


Abb. 2-6: Pachtentgelte für Ackerland im Ländervergleich im Jahr 2013

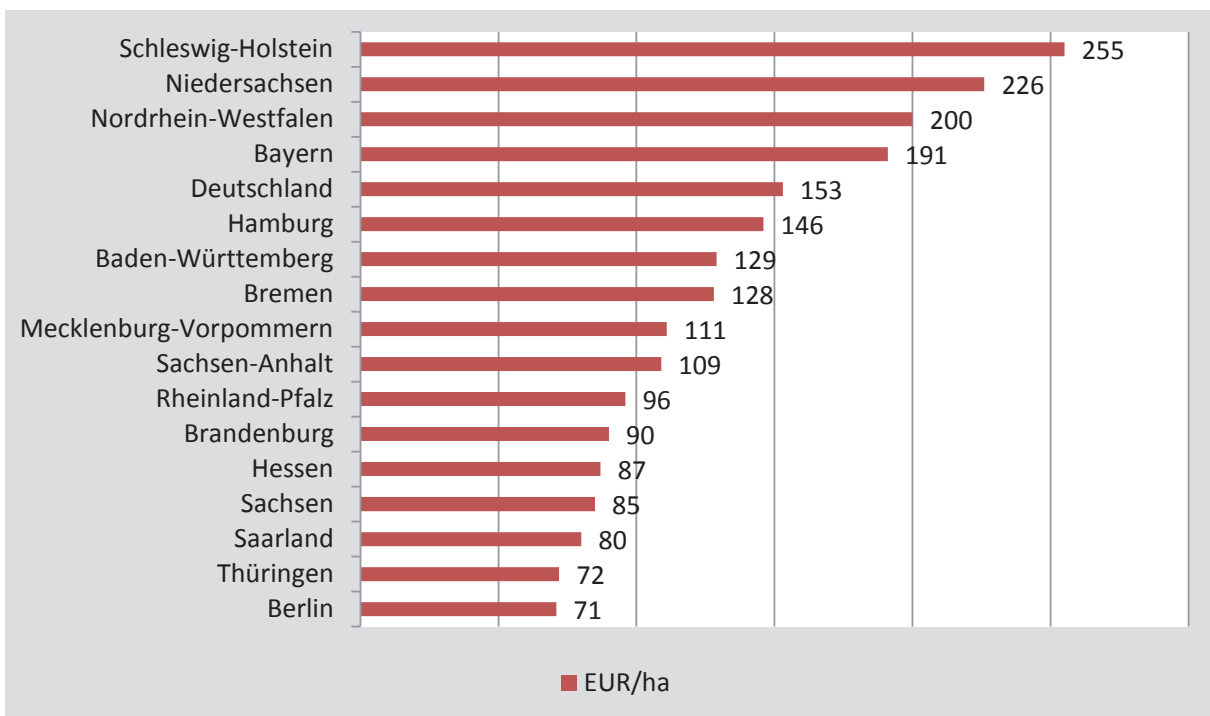


Abb. 2-7: Pachtentgelte für Dauergrünland im Ländervergleich im Jahr 2013

2.7 Bevölkerung

In Rheinland-Pfalz waren laut Statistik für das Jahr 2015 insgesamt ca. 4,05 Millionen Einwohner¹³ (EW) auf einer Fläche von 19.854 km² registriert, was einer Bevölkerungsdichte von ca. 204 EW/km² entspricht. Die Landeshauptstadt Mainz war der am dichtesten besiedelte Verwaltungsbezirk mit 2.146 EW/km² und der Eifelkreis Bitburg-Prüm mit 60 EW/km² der am dünnsten besiedelte Verwaltungsbezirk.

Der Anteil männlicher Personen an der Gesamtbevölkerung lag bei 1,99 Millionen und der Anteil weiblicher Personen bei 2,05 Millionen. Im Vergleich zu 2013 bedeutet dies insgesamt eine Zunahme der Bevölkerung um ca. + 1,5 %. Die Einwohnerzahl in Rheinland-Pfalz wächst trotz negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung. In erster Linie ist dies auf die aktuellen Zuwanderungszahlen von Schutzsuchenden aus Krisengebieten zurückzuführen (vgl. Abb. 2-8). 2015 wurden in Rheinland-Pfalz insgesamt 52.846 Schutzsuchende registriert, davon stellten 17.625 Menschen einen Asylerstantrag im Land. Vergleicht man die Zahlen der Asyleranträge mit den Zahlen aus dem Jahr 2014 (8.716), so hat sich die Zahl der Asyleranträge mehr als verdoppelt.

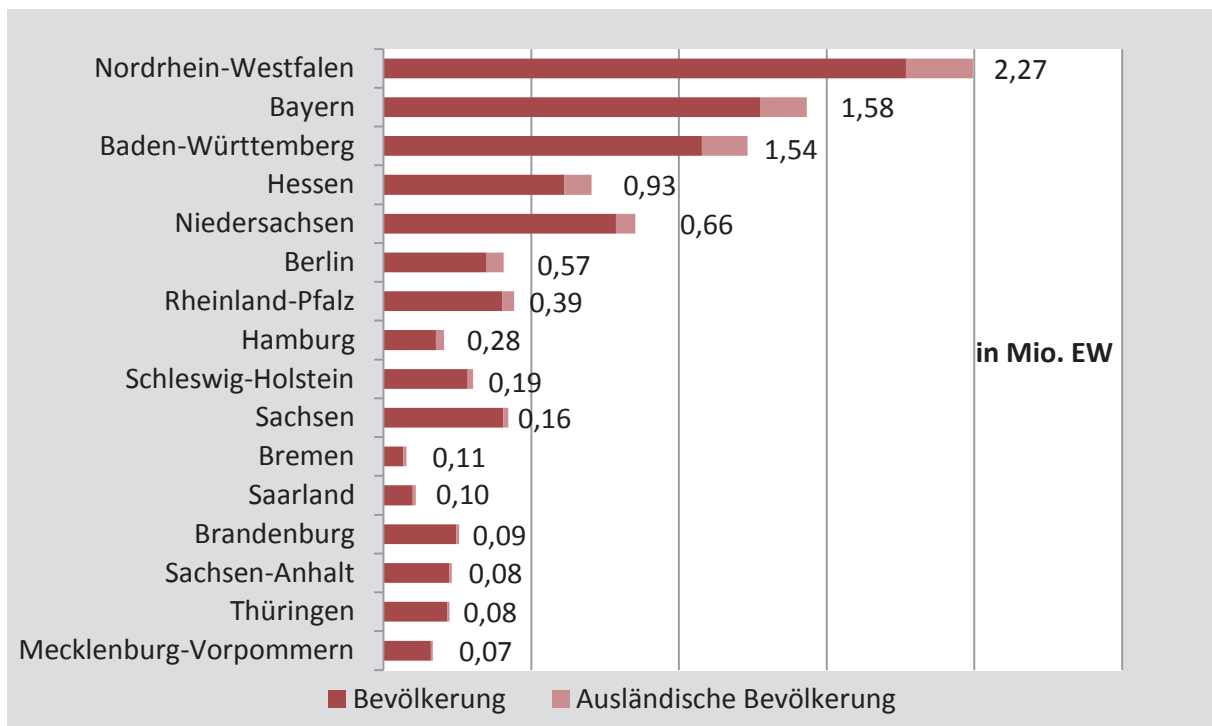


Abb. 2-8: Anteil der ausländischen Bevölkerung im Vergleich der Bundesländer (Stand 31.12.2015)

Trotz des deutlichen Anstiegs der Zuwanderungszahlen in Rheinland-Pfalz rechnen Statistiker langfristig mit einem Bevölkerungsrückgang. Es stellt sich mehr die Frage, welche Auswirkungen die verstärkte Zuwanderung auf die künftige Entwicklung der Zahl und der Altersstruktur der Bevölkerung in Rheinland-Pfalz, seinen kreisfreien Städten und Landkreisen haben wird.

¹³ Fortschreibung auf Grundlage des Zensus 2011.

Die Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung zeigen, wie sich die Zahl und die Altersstruktur der Bevölkerung unter bestimmten Annahmen zu den Einflussgrößen Geburtenrate, Lebenserwartung und Wanderungssaldo verändern, ohne dass für Annahmen und Rahmenbedingungen Eintrittswahrscheinlichkeiten angegeben werden. Bis zum Jahr 2035 wird sich die Einwohnerzahl von Rheinland-Pfalz gegenüber 2013, dem derzeitigen Basisjahr der Berechnungen, bereits spürbar verringern (vgl. Abb. 2-9).

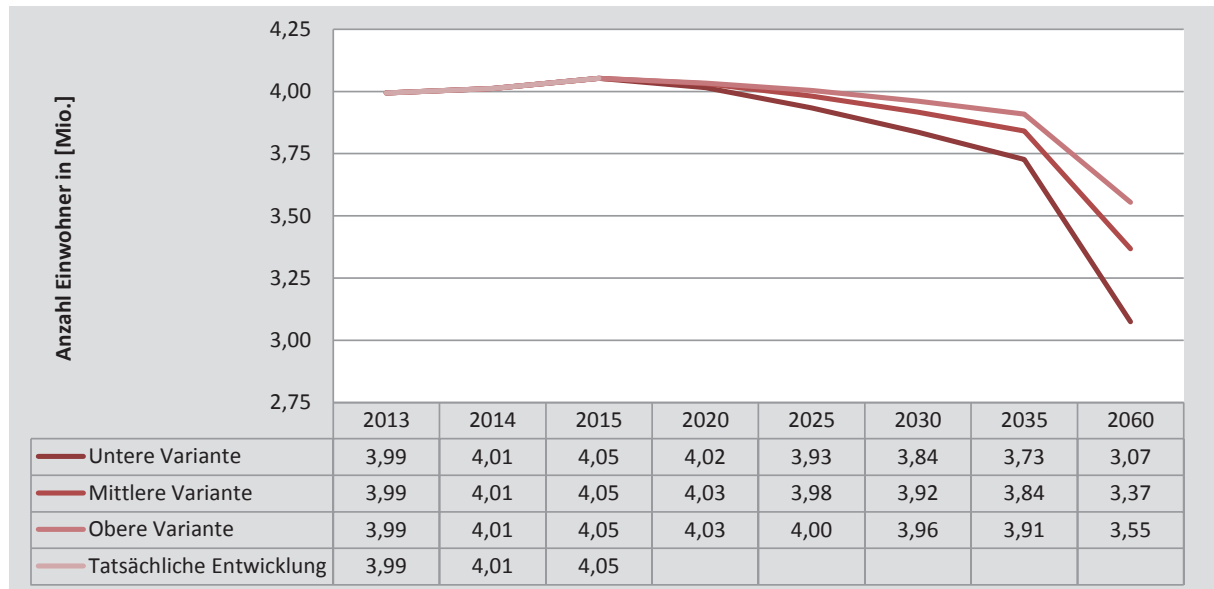


Abb. 2-9: Vierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2013) in Rheinland-Pfalz [4]

Die Bandbreite des Bevölkerungsrückgangs liegt zwischen 6,7 % in der unteren und 2,1 % in der oberen Variante¹⁴. Für das Jahr 2035 wäre demnach eine Einwohnerzahl zwischen 3,73 und 3,91 Millionen zu erwarten. Der untere Wert entspricht etwa der rheinland-pfälzischen Bevölkerungszahl der Jahre 1973 und 1989; der obere Wert der des Jahres 1993.

Besonders deutlich werden die künftigen Veränderungen im Altersaufbau, wenn die jeweiligen Anteile der Hauptaltersgruppen an der Bevölkerung verglichen werden. Dies wird sich bereits in den nächsten Jahren deutlich ändern (vgl. Abb. 2-10).

Der Anteil der unter 20-Jährigen sinkt mittelfristig bis 2035 um 1,7 Prozentpunkte auf knapp 17 %. Die Altersgruppe der Erwerbsfähigen zwischen 20 und 65 Jahren nimmt im gleichen Zeitraum um 8,2 Prozentpunkte auf rund 53 % ab. Dagegen steigt der Anteil der 65-Jährigen und Älteren um zehn Prozentpunkte auf fast 31 % im Jahr 2035. Langfristig kommt es zu einer deutlicheren Änderung der Altersstruktur zugunsten der älteren und zulasten der jüngeren Bevölkerungsgruppen. Im Jahr 2060 wird ein Drittel der rheinland-pfälzischen Bevölkerung 65 Jahre oder älter sein. Unter den Annahmen der mittleren Varianten verläuft die Bevölkerungsentwicklung regional sehr unterschiedlich (vgl. Abb. 2-11). Bis 2035 steigt die Bevölkerungszahl in den kreisfreien Städten um 4.200 Personen auf 1,03 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner (+ 0,4 %). In den Landkreisen sinkt sie dagegen um 157.000 Personen auf 2,81 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner (- 5,3 %). Es wird prognostiziert, dass sinkende Bevölkerungszahlen auch

¹⁴ Bei der aktuell abgeleiteten vierten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung mit dem Basisjahr 2013 hat das Statistische Landesamt lediglich die Annahmen zum künftigen Saldo der Wanderungen über die Landesgrenzen in drei Stufen variiert (obere, mittlere und untere Variante).

den Verlauf bis 2060 kennzeichnen werden. In den kreisfreien Städten sinkt die Bevölkerung um 99.000 Personen auf 930.000 Einwohnerinnen und Einwohner (- 9,6 %). In den Landkreisen fällt der Bevölkerungsrückgang um 528.000 Personen auf 2,44 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner deutlich stärker aus (- 18 %).

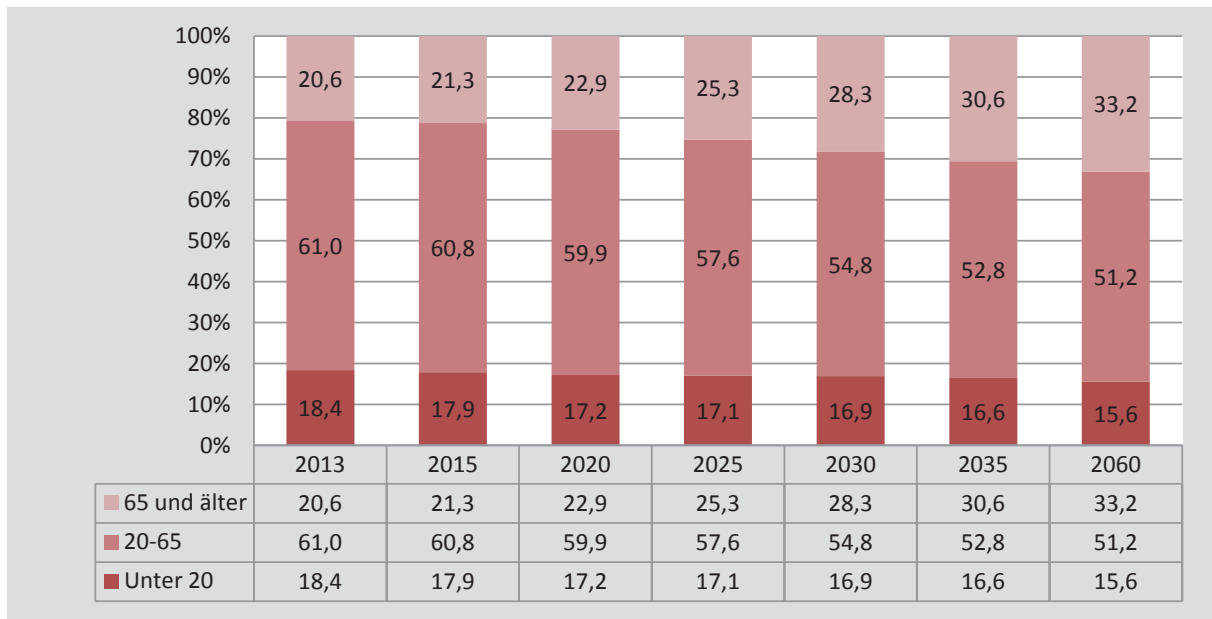


Abb. 2-10: Langfristige Entwicklung der Altersstruktur bis 2060 (mittlere Variante) in Rheinland-Pfalz

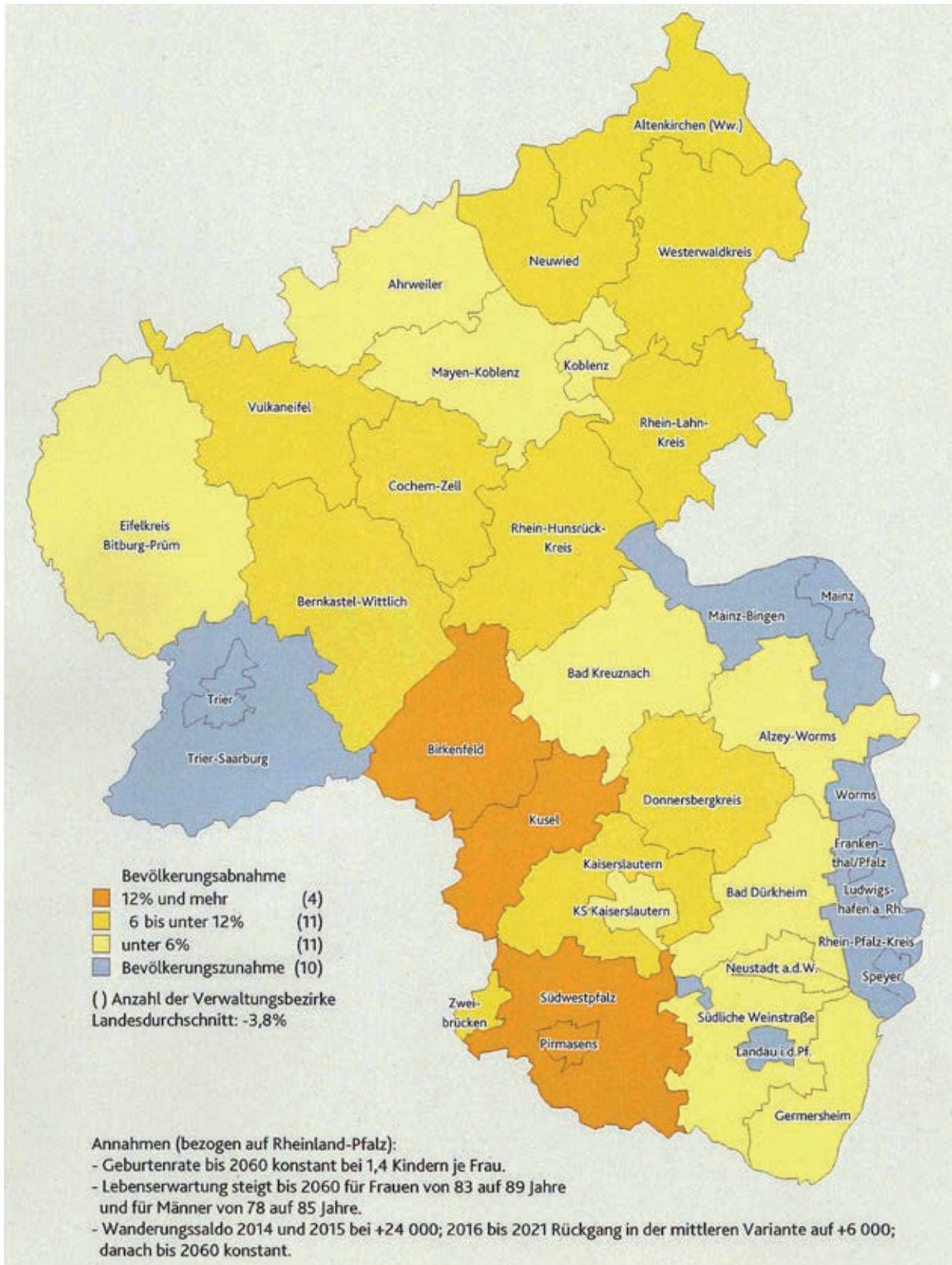


Abb. 2-11: Bevölkerungsentwicklung 2000-2030 in Rheinland-Pfalz nach Verwaltungsbezirken (mittlere Variante¹⁵)

15 Abbildung entnommen aus [4], Seite 81

2.8 Arbeitsmarkt

Trotz zahlreicher Risiken setzt sich der moderate Aufwärtstrend der deutschen Realwirtschaft fort und bleibt stabil. Zunehmende Unsicherheiten wirkten sich zwar negativ auf die Konjunkturerwartungen aus, der Arbeitsmarkt entwickelte sich aber weiter positiv. Das Wirtschaftswachstum in Rheinland-Pfalz hat im Jahr 2015 weiter an Dynamik gewonnen, die Wachstumsrate fiel deutlich höher aus als in 2014. Gemessen an dem Bruttoinlandsprodukt 2015 (= Summe der Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche zuzüglich der Gütersteuern und abzüglich der Gütersubventionen), nimmt Rheinland-Pfalz mit 131,95 Mrd. Euro im Ländervergleich den 6. Rang hinter den Bundesländern Nordrhein-Westfalen (645,59 Mrd. Euro), Bayern (549,19 Mrd. Euro), Baden-Württemberg (460,69 Mrd. Euro), Hessen (263,44 Mrd. Euro) und Niedersachsen (258,53 Mrd. Euro) ein. Dies entspricht einer Steigerung von ca. 3,35 % gegenüber dem Vorjahr. Die Zahl der Erwerbstätigen in Rheinland-Pfalz erreichte 2015 einen neuen Höchststand mit 1,984 Millionen (zum Vorjahr + 0,7 %; in Deutschland: zum Vorjahr + 0,6 %). 2015 lag die Arbeitslosenquote in Rheinland-Pfalz bei 5,2 %, dies entspricht rd. 112.900 registrierten arbeitslosen Personen (rd. 2.900 weniger als im Vorjahr). Im Vergleich zum Bundesgebiet, für das 6,4 % arbeitslos gemeldet waren, ist die Arbeitslosenquote in Rheinland-Pfalz deutlich niedriger (vgl. Abb. 2-12). Beim Ländervergleich für das Jahr 2015 belegt Rheinland-Pfalz den dritten Platz im Vergleich aller Bundesländer, hinter Bayern (rd. 3,6 %) und Baden-Württemberg (rd. 3,8 %). Der Landkreis mit der niedrigsten Arbeitslosenquote im Juli 2016 ist der Eifelkreis Bitburg-Prüm mit 2,9 %; von den Städten wies Landau in der Pfalz die niedrigste Arbeitslosenquote (5,1 %) auf. Parallel zur Einführung des Mindestlohns gingen die geringfügigen Beschäftigungen zurück, der befürchtete Anstieg der Arbeitslosigkeit blieb vorerst aus. Die Flüchtlingsmigration macht sich in der Arbeitsmarktstatistik ebenfalls kaum bemerkbar.

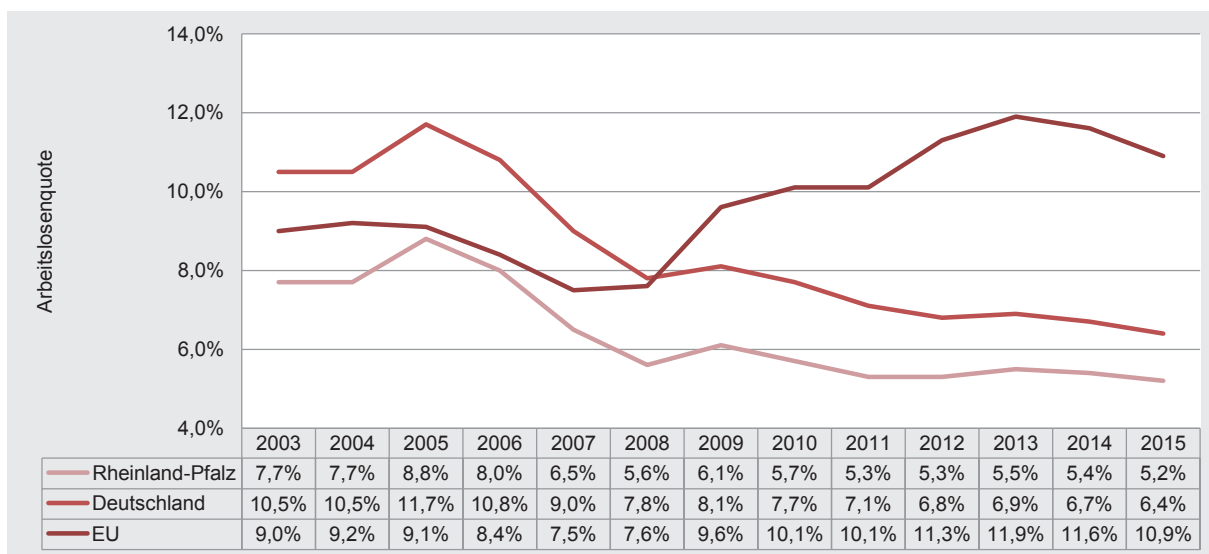


Abb. 2-12: Arbeitsmarktentwicklung in Rheinland-Pfalz, in Deutschland und in der Euro-Zone (Quelle: de.statista.com)

2.9 Berufspendler

Die Zahl der Einpendler nach Rheinland-Pfalz ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Zum Stichtag 30. Juni 2015 pendelten 163.715 Beschäftigte zur Arbeit von ihrem Wohnort aus nach Rheinland-Pfalz. Im Vergleich zum Vorjahr, entspricht dies einem Zuwachs von 4,6 %. Die Mehrzahl der Einpendler kommt aus den unmittelbar angrenzenden Bundesländern. Gestiegen ist auch die Zahl der Auspendler¹⁶ in Rhein-

¹⁶ Rheinland-pfälzische Arbeitnehmer, die in anderen Bundesländern oder im Ausland arbeiten.

land-Pfalz im Vergleich zum Vorjahr (+ 2,5 %, insgesamt rd. 297.972). Die Zielregion für die Mehrzahl der Auspendler lag in den vier benachbarten Bundesländern Hessen, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen und Saarland (vgl. Abb. 2-13).

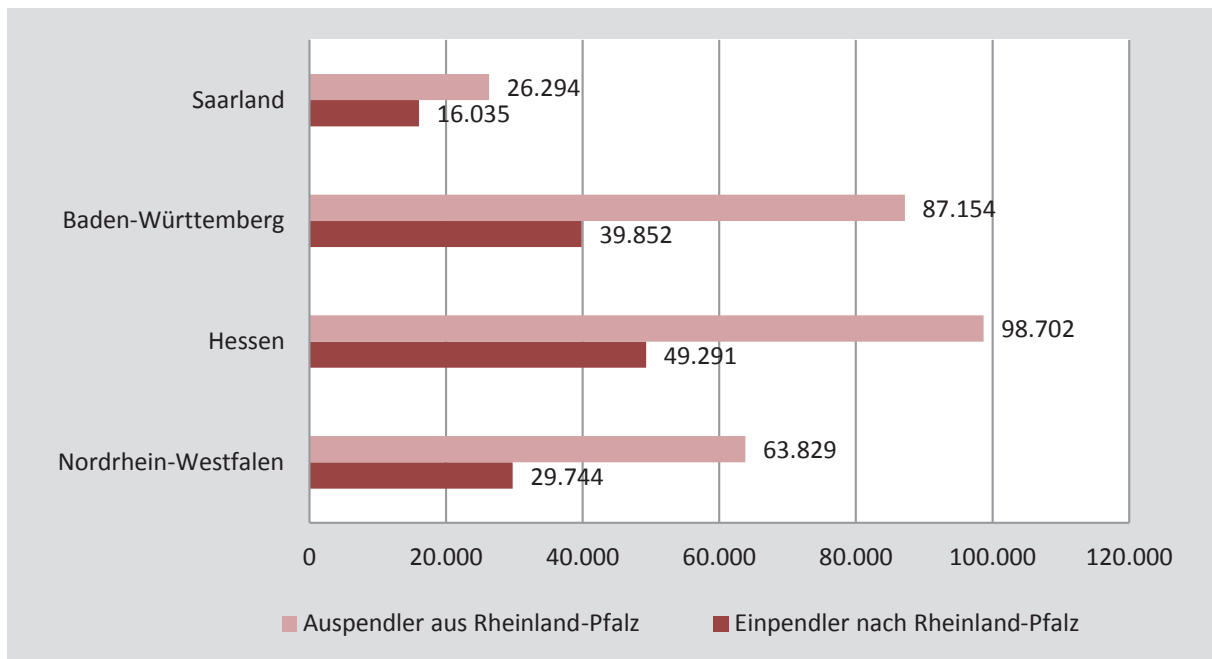


Abb. 2-13: Pendlersaldo in Rheinland-Pfalz (Stand: 30. Juni 2015)

Für Rheinland-Pfalz ergibt sich aus der Differenz der Einpendler (163.715) und der Auspendler (297.972) ein negativer Wert von -134.257 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, der als Auspendlerüberschuss bezeichnet wird. Demnach pendelten mehr Beschäftigte zu ihren Arbeitsplätzen außerhalb von Rheinland-Pfalz als einpendeln. Die Ursache für diese hohe Auspendlerquote (20,1 Prozent) sind die an Rheinland-Pfalz angrenzenden sehr wirtschaftsstarke Ballungsräume (wie z. B. Köln-Bonn, Rhein-Main-Gebiet, Metropolregion Rhein-Neckar, Wirtschaftsraum Karlsruhe oder das Saarland bzw. Luxemburg). Somit hatte Rheinland-Pfalz nach Brandenburg mit 28,9 Prozent und Schleswig-Holstein mit 21,6 Prozent die höchste Auspendlerquote aller Flächenländer.

Dagegen werden Einpendlerüberschüsse insbesondere in den kreisfreien Städten erreicht. Die höchsten Einpendlerüberschüsse konnten in den kreisfreien Städten Ludwigshafen am Rhein, Koblenz und Mainz erreicht werden. Hohe Einpendlerquoten sind charakteristisch für die kreisfreien Städte, während ein Auspendlerüberschuss typisch für ländliche Gebiete ist¹⁷.

2.10 Universitäten - Hochschulen

Rheinland-Pfalz verfügt über ein dichtes Netz an Hochschulen, Forschungseinrichtungen und damit verbundenen Transferstellen. Es gibt 19 Hochschulen und Hochschuleinrichtungen mit mehr als 300 Studiengängen aller Wissenschaftsbereiche. Es sind dies die Technische Universität Kaiserslautern, die Universität Koblenz-Landau, die Johannes Gutenberg-Universität Mainz und die Universität Trier, die

¹⁷ Vgl. Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz, Ausgabe 07/2014, Seite 627.

Deutsche Universität für Verwaltungswissenschaften in Speyer, die Theologischen Hochschulen in Trier und Vallendar, die Hochschule der Deutschen Bundesbank in Hachenburg, die private Wissenschaftliche Hochschule für Unternehmensführung in Vallendar sowie die Fachhochschule für Finanzen Edenkoben, die Fachhochschule für öffentliche Verwaltung Mayen (Fachbereiche Verwaltung (Standort Mayen) und Polizei (Standort Hahn-Flughafen)) und die Zentrale Verwaltungsschule in Rheinland-Pfalz mit insgesamt 11 Standorten. Lag die Gesamtzahl der Studierenden zu Beginn des Wintersemesters 2014/2015 in Rheinland-Pfalz bei 122.676, so wurden im Wintersemester 2015/2016 121.459 Studierende registriert. Der Anteil der studierenden Ausländerinnen und Ausländer ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 0,4 % gestiegen, während der Anteil der Studierenden mit deutscher Staatsangehörigkeit (Männer und Frauen) um ca. 0,4 % gesunken ist.

2.11 Verbraucherpreisindex

Der Verbraucherpreisindex dient als Indikator für die gesamtwirtschaftliche Preisentwicklung. Die Veränderung des Verbraucherpreisindex misst die durchschnittliche Preisveränderung aller Waren und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke gekauft werden. Sie gibt somit an, um wieviel Prozent sich die Lebenshaltung durch Preisveränderungen verteuert oder verbilligt hat. Der Verbraucherpreisindex dient als zentrales Maß für die Geldwertstabilität und wird von Politik, Wirtschaft sowie Bürgerinnen und Bürgern rege nachgefragt. Genutzt wird er auch bei Tarifverhandlungen sowie für Berechnungen von Renten- oder Mietanpassungen.

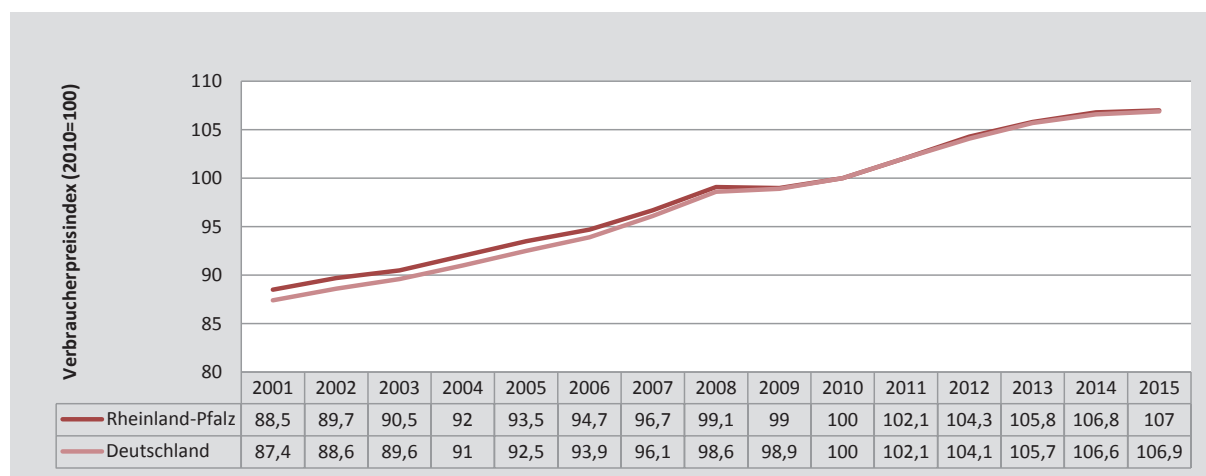


Abb. 2-14: Verbraucherpreisindexreihen Rheinland-Pfalz und Bundesrepublik Deutschland im Vergleich (2001 – 2015)

Der Verbraucherpreisindex für Rheinland-Pfalz ist im Jahresdurchschnitt 2015 gegenüber dem Jahr 2014 um 0,2 % gestiegen (vgl. Abb. 2-14). Die Teuerungsrate lag damit deutlich unter dem Vorjahreswert (+ 0,9 %) und dem für die Geldpolitik wichtigen Schwellenwert von zwei Prozent.

Die Entwicklung der Verbraucherpreisindizes Rheinland-Pfalz findet sich im Wesentlichen so auch für Deutschland wieder. Hier war die jährliche Teuerungsrate mit + 0,3 % geringfügig höher als in Rheinland-Pfalz. Die nahezu gleichlaufende Preisentwicklung ist zum einen durch das bundeseinheitliche Wägungsschema begründet. Zum anderen wirken sich administrierte Preisveränderungen, etwa durch die Festsetzung von Gebühren und Verbrauchssteuern, in allen Bundesländern ähnlich aus.¹⁸

¹⁸ Vgl. Statistisches Landesamt - Die Wirtschaft in Rheinland-Pfalz 2015, Preise.

2.12 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

2.12.1 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnungsbau

In Rheinland-Pfalz wurden im Jahr 2015 deutlich mehr Baugenehmigungen für neue Wohnungen als im Vorjahr erteilt. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes stieg die Zahl um 9,7 % auf 12.296. Die relativ hohen Zuwächse bei den Baugenehmigungen im Sektor „Wohnungsbau“ werden immer noch beflügelt durch die extrem niedrige Zinspolitik der Europäischen Zentralbank. Vergleicht man die Entwicklung des Wohngebäudebestands der letzten 10 Jahre für Rheinland-Pfalz (6,4 %) und Deutschland (6,3%) prozentual miteinander, so sind die Verläufe nahezu gleich.

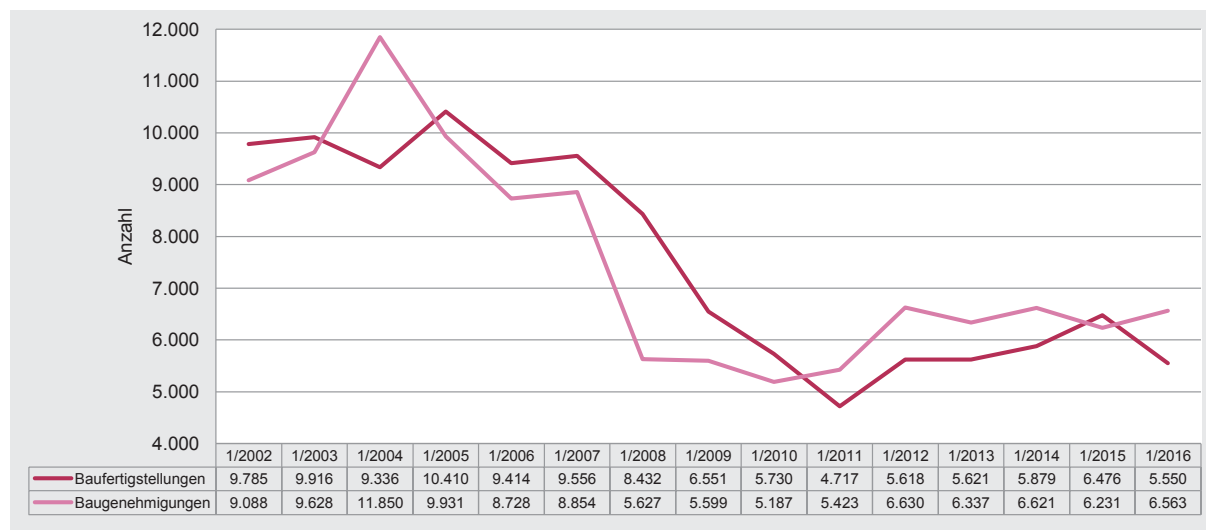


Abb. 2-15: Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Wohngebäuden in Rheinland-Pfalz (1/2002 – 1/2016)

Landesweit kamen für das Jahr 2015 rechnerisch auf 10.000 Einwohner 30,7 genehmigte neue Wohnungen. Deutlich über dem Durchschnitt wurden in den Landkreisen Mainz-Bingen 49,7, gefolgt von Trier-Saarburg 48,1 und dem Rhein-Pfalz-Kreis 44,0 Wohnungen je 10.000 Einwohner genehmigt. Der geringste Wert ergab sich für den Landkreis Birkenfeld mit 9,6 genehmigten neuen Wohnungen je 10.000 Einwohner (vgl. Abb. 2-16). Unter den kreisfreien Städten hatten Trier mit 61,2 und Landau in der Pfalz mit 55,1 genehmigten neuen Wohnungen je 10.000 Einwohner die höchsten Durchschnittswerte. Den geringsten Wert bei den kreisfreien Städten verzeichnete die Stadt Neustadt an der Weinstraße mit 8,9 genehmigten neuen Wohnungen je 10.000 Einwohner (vgl. Abb. 2-17). Die Anzahl der Baufertigstellungen entsprechen den der Baugenehmigungen, sie kommen aber naturgemäß zeitverzögert zum Tragen.

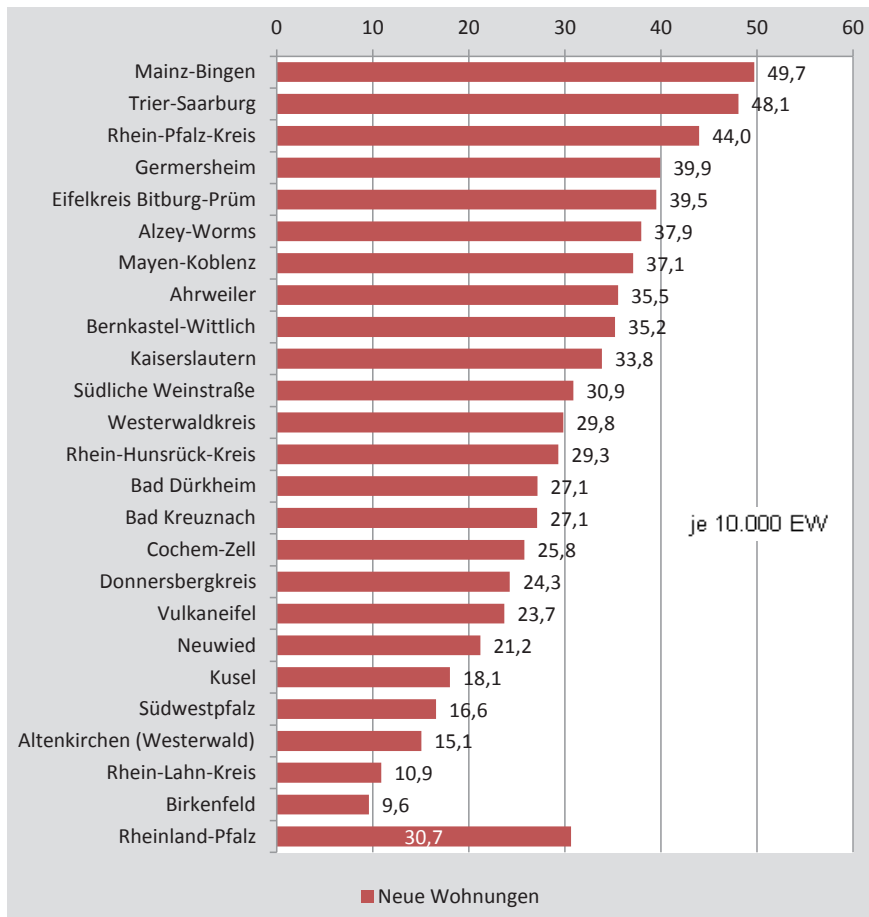


Abb. 2-16: Genehmigte neue Wohnungen im Vergleich der Landkreise im Jahr 2015 in Rheinland-Pfalz je 10.000 Einwohner

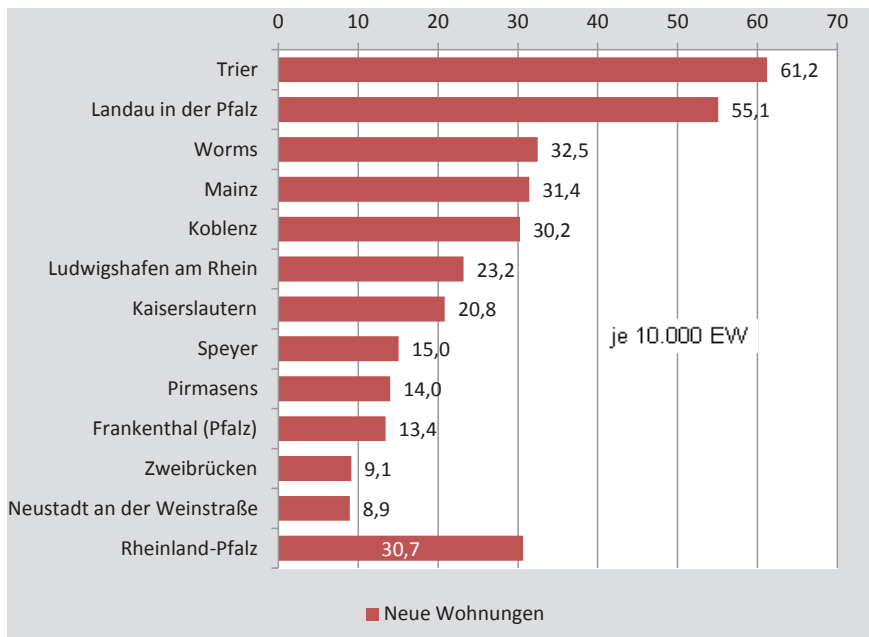


Abb. 2-17: Genehmigte neue Wohnungen im Vergleich der kreisfreien Städte im Jahr 2015 in Rheinland-Pfalz je 10.000 Einwohner

2.12.2 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Nichtwohnungsbau

Lag die Anzahl der Baugenehmigungen für den Bereich des Nichtwohnungsbaus im Jahr 2014 bei 1.478 (- 2,1 % im Vergleich zum Vorjahr), so ist die Anzahl der Baugenehmigungen im Nichtwohnungsbau für das Jahr 2015 auf 1.495 (+ 1,2 %) leicht gestiegen. Die Anzahl der Baufertigstellungen entsprechen auch beim Nichtwohnungsbau naturgemäß ungefähr den der Baugenehmigungen, sie kommen ebenfalls zeitverzögert zum Tragen.

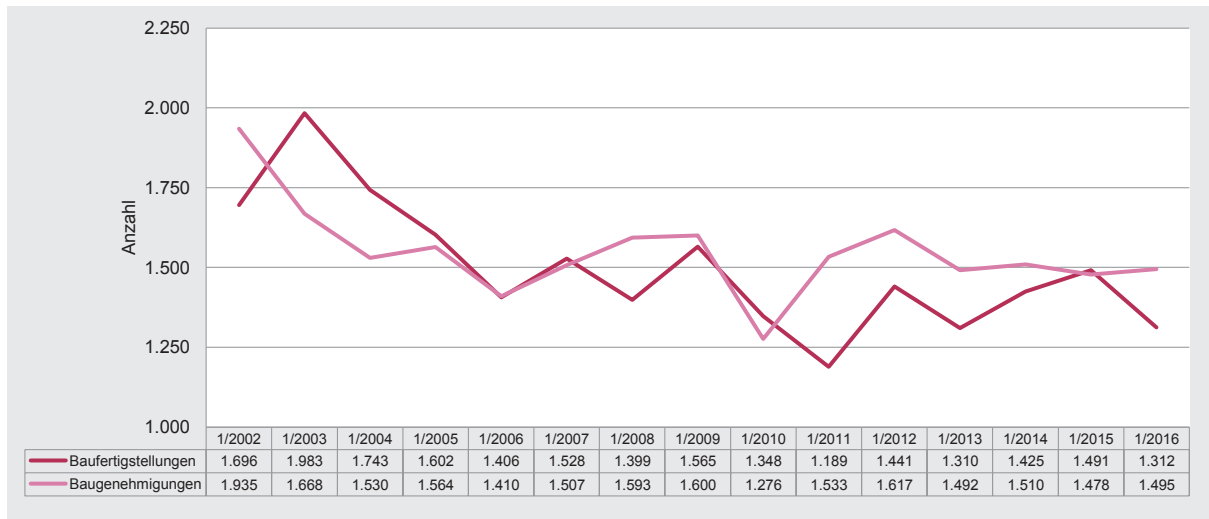


Abb. 2-18: Entwicklung der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von Nichtwohngebäuden in Rheinland-Pfalz (1/2002 - 1/2016) (Quelle: Statistische Berichte 2000-2015 „Baufertigstellungen 2015“, Seite 8-9)

2.13 Wohneigentumsquote¹⁹

Im Jahr 2015 wurden in Rheinland-Pfalz rund 2,06 Mio. Wohnungen registriert, was einem Zuwachs um 11.223 Wohnungen (+ 0,6 %) gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Wohnraumversorgung in Rheinland-Pfalz ist überdurchschnittlich. Gemessen an der Einwohnerzahl stand in Rheinland-Pfalz jedem Einwohner bzw. jeder Einwohnerin durchschnittlich eine Wohnfläche von ca. 52,9 Quadratmeter zur Verfügung. Damit liegt Rheinland-Pfalz im Vergleich der Bundesländer auf Platz 2 hinter dem Saarland.

Die überdurchschnittliche Versorgung hierzulande steht in engem Zusammenhang mit der hohen Eigentumsquote. Die Wohnfläche der von Eigentümerinnen und Eigentümern selbst genutzten Wohneinheiten ist tendenziell größer als in vermieteten Wohneinheiten.

Die Wohneigentumsquote dient als wichtiger Indikator für den Stand der Vermögensbildung und Altersvorsorge. Sie weist den Anteil der Haushalte, die in Wohneigentum leben, an der Gesamtzahl der Haushalte aus. Im Jahr 2010 lag der Anteil in Rheinland-Pfalz bei rd. 58,0 % und damit um ein Drittel höher als der Bundesdurchschnitt. Allerdings sind die regionalen Unterschiede gewaltig, so liegt die Eigentumsquote in der Landeshauptstadt Mainz bei 35 % und im Eifelkreis Bitburg-Prüm bei 66 %²⁰.

¹⁹ Das Statistische Landesamt verwendet den Begriff „Wohnungseigentum“. Wegen der möglichen Verwechslung mit dem Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wird hier der nicht belegte Begriff „Wohneigentum“ benutzt. Unter der Wohneigentumsquote wird der Prozentsatz verstanden, der sich aus dem Quotienten „vom Eigentümer selbstgenutzte Wohnungen / Gesamtbestand der Wohnungen“ berechnet.

²⁰ Vgl. Zensus 2011 (Stand: nach Revision Juni 2014) in [4.1], Seite 20

2.14 Erneuerbare Energien

Energie ist der Motor jeder Volkswirtschaft, denn eine stabile und verlässliche Energieversorgung trägt entscheidend zum Wohlstand und Erfolg eines Landes bei. Die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energieträgern, wie z. B. die Windkraft, hat in den letzten Jahren in Deutschland an Bedeutung gewonnen, was unter anderem auf die finanzielle Förderung und die sinkenden Anlagenkosten zurückzuführen ist. Aktuelle Herausforderungen der Energiepolitik sind insbesondere die Versorgungssicherheit, Wirtschaftlichkeit und eine umweltfreundliche Energiegewinnung. Der Ausbau der erneuerbaren Energien ist eine zentrale Säule der Energiewende. Die Energieversorgung in Deutschland wird von Jahr zu Jahr „grüner“, der Beitrag der erneuerbaren Energien wächst beständig. Im Jahr 2015 trugen die erneuerbaren Energien bereits rund 30 % zur Bruttostromerzeugung bei; im Jahr 2014 waren es noch ca. 26 %. In Deutschland wurden 2015 rund 646.000 Gigawattstunden (GWh) Strom erzeugt. Davon stammten rd. 29 % aus erneuerbaren Energien²¹. Ökostrom wurde vor allem durch Windkraft (12,3 %), Biomasse (6,9 %) und Fotovoltaik (6 %) erzeugt.

Die Stromeinspeisung in das Netz der allgemeinen Versorgung betrug insgesamt für das Jahr 2015 in Rheinland-Pfalz ca. 14.434 Gigawattstunden (Vorjahr ca. 13.280 GWh) und entspricht einer Steigerung zum Vorjahr von 8,7 %. Der Anteil der erneuerbaren Energiequellen, der in das Leitungsnetz eingespeist wurde, lag bei über 8.527 Gigawattstunden Strom (59,1 %). Im Vergleich zum Vorjahr lag der Anteil der erneuerbaren Energiequellen, der eingespeist wurde, bei 52,6 % (rd. 6.982 GWh).

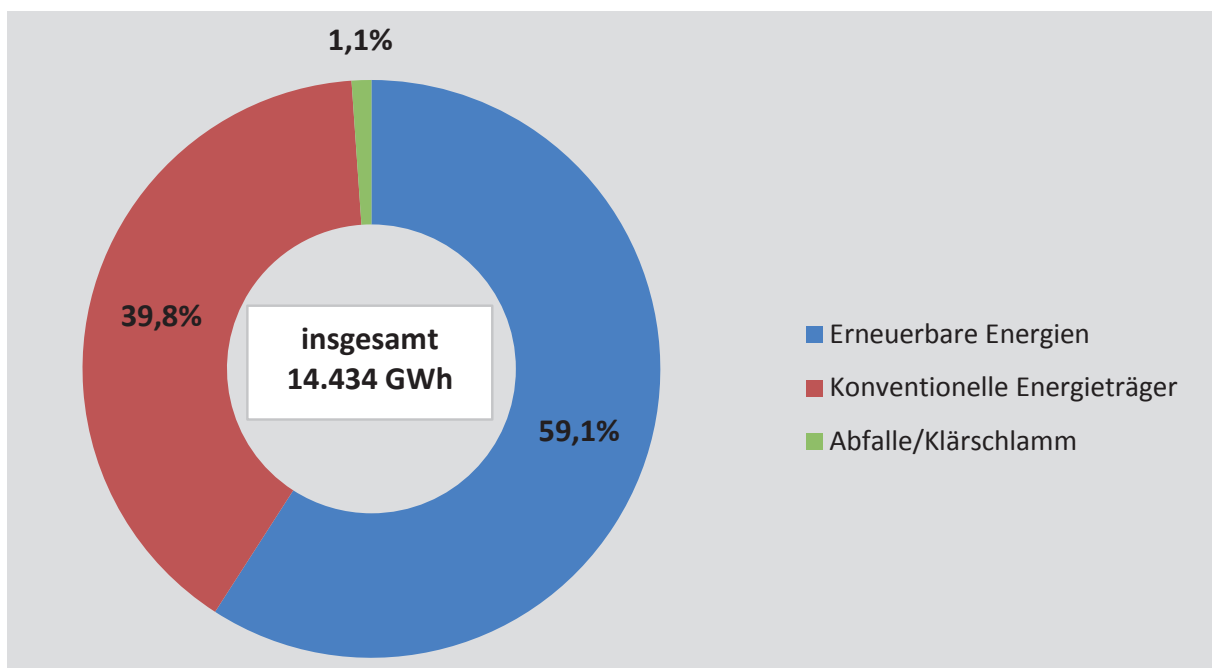


Abb. 2-19: Stromeinspeisung 2015 nach Energieträgern in Rheinland-Pfalz

Fast 2/3 (knapp 60 %) der nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) eingespeisten Strommenge (vgl. Abb. 2-20) stammt aus der Windkraft (ca. 5.035 GWh). Fotovoltaik (ca. 1.684 GWh) ist mit einem Anteil von fast 20 % zweitwichtigste regenerative Quelle. Wasserkraft (ca. 908 GWh) kam auf einen Anteil von

21 Wie z. B. Solarenergie, Windenergie, Bioenergie, Geothermie, Wasserkraft.

fast 11 %. Die restlichen Anteile von knapp 10 % stammen aus Biogas (ca. 550 GWh), feste und flüssige Biomasse (ca. 309 GWh), Deponiegas (ca. 14 GWh), Geothermie (ca. 25 GWh), Klärgas (ca. 1,5 GWh) und Abfälle/Klärschlamm (ca. 157 GWh).

Damit liegt Rheinland-Pfalz mit seinem Anteil an erneuerbaren Energien deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Ziel der Landesregierung ist es, den Energiebedarf in Rheinland-Pfalz bis 2030 bilanziell (also rechnerisch) zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien zu decken. Dabei soll die Stromerzeugung aus der Windkraft in Bezug zum Basisjahr 2010 bis 2020 verfünffacht und die Stromerzeugung aus Fotovoltaik auf 2.000 GWh erhöht werden.

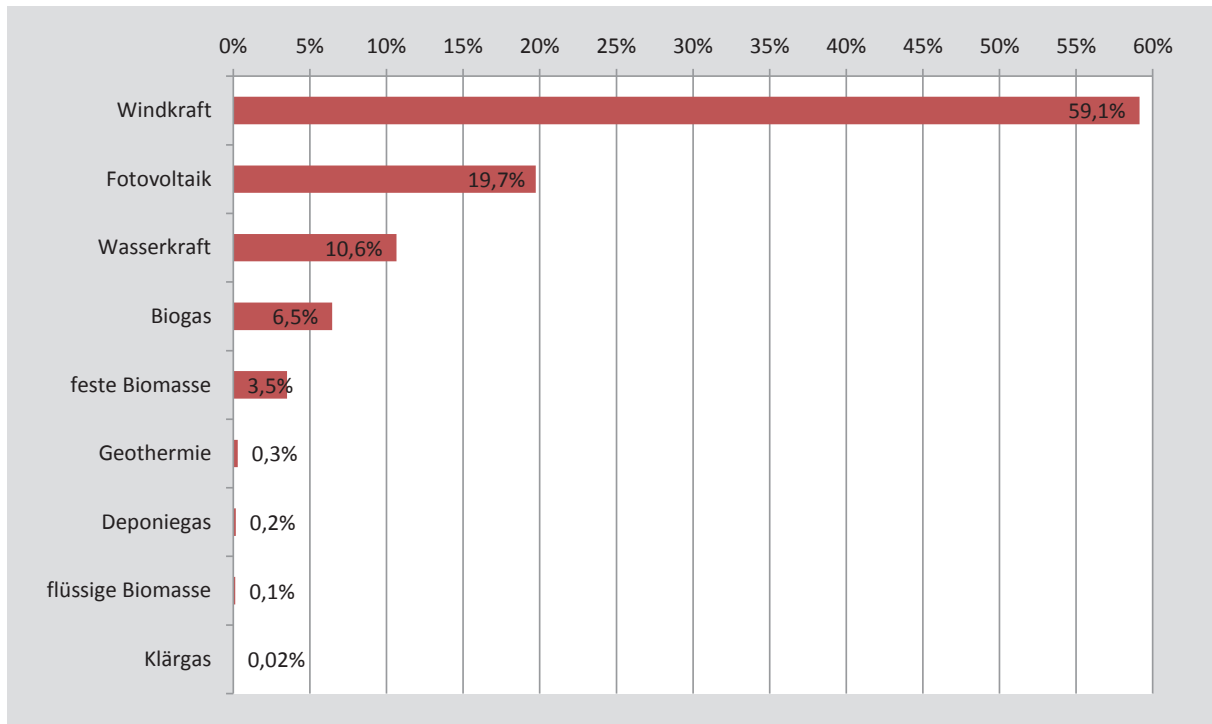


Abb. 2-20: Anteil der erneuerbaren Energiequellen an der Stromerzeugung 2015 in Rheinland-Pfalz (8.527 GWh)

Die größte Menge Strom aus erneuerbaren Energien wird im Rhein-Hunsrück-Kreis eingespeist (vg. Abb. 2-22). Dort dominiert die Windkraft. Denn die Schwerpunkte der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energieträgern liegen vor allem in den Höhenlagen des Hunsrück, der Eifel und des Westerwaldes. In Landkreisen entlang der Mosel spielt Wasserkraft die wichtigste Rolle. In den kreisfreien Städten wird naturgemäß deutlich weniger Strom aus erneuerbaren Energieträgern gewonnen als in den Landkreisen. Die Moselstädte Trier und Koblenz liegen aufgrund der Wasserkraftwerke unter den kreisfreien Städten vorn (vgl. Abb. 2-21). In Kaiserslautern hat die Fotovoltaik einen hohen Anteil an den regenerativen Energieträgern. Einen weiteren Schwerpunkt bildet die Region um Alzey. Die Stromerzeugung aus Fotovoltaikanlagen ist über das ganze Land verteilt.

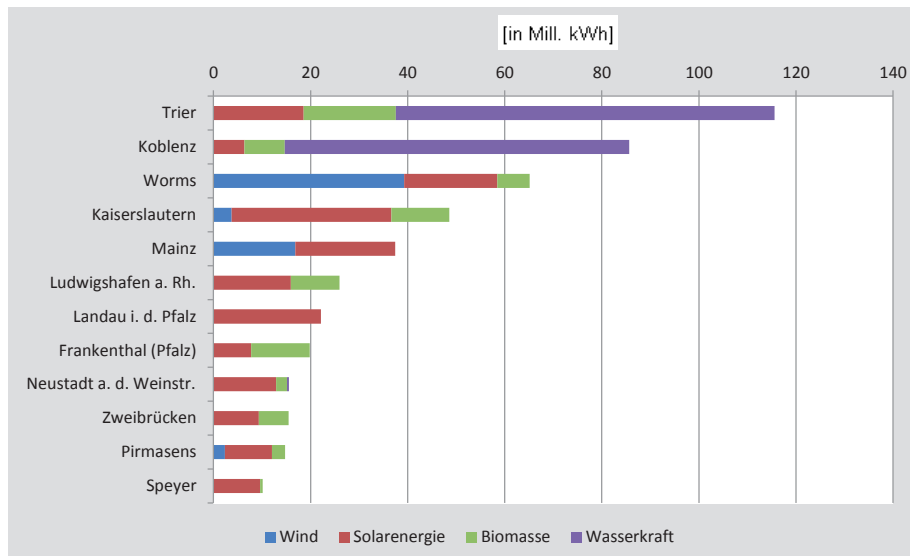


Abb. 2-21: Stromeinspeisung²² aus erneuerbaren Energien im Jahr 2014 nach Verwaltungsbezirken (kreisfreien Städte)

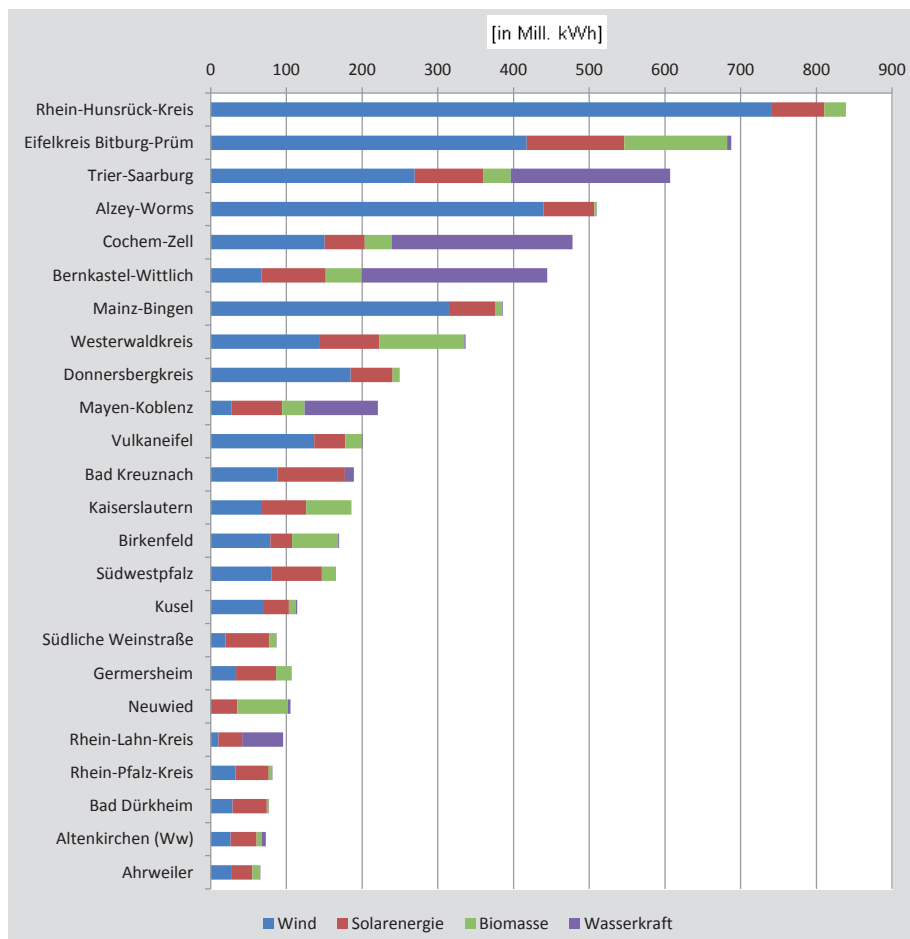


Abb. 2-22: Stromeinspeisung²² aus erneuerbaren Energien im Jahr 2014 nach Verwaltungsbezirken (Landkreise)

22 Einschließlich Stromeinspeisung aus Wasserkraftwerken ab 5 Megawattleistung, soweit sie keine Förderung nach EEG erhalten.



3 WERTAUSWIRKUNGEN VON SCHADENSBESEITIGUNGS- UND MODERNISIERUNGSKOSTEN

3 WERTAUSWIRKUNGEN VON SCHADENSBESEITIGUNGS- UND MODERNISIERUNGSKOSTEN

3.1 Problemstellung

Das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz (OVG RLP) hat erstmals 2004 die Gutachterausschüsse konkret aufgefordert, die nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB [6] als Grundlage der Ausgleichsbeträge zu ermittelnden sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen aus eingesparten Erschließungsbeiträgen bzw. Kommunalabgaben **marktgerecht** abzuleiten (vgl. Urteil vom 14.09.2004 – 6A 10530/04). Bis zu diesem Zeitpunkt hatten die rheinland-pfälzischen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte als sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung lediglich den Vorteil beziffert. Eine Überprüfung, ob der Vorteil (die eingesparten Erschließungsbeiträge bzw. Kommunalabgaben) der diesbezüglichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung entspricht, wurde regelmäßig nicht durchgeführt. Die nachfolgende Grafik zeigt den Unterschied zwischen dem Vorteil und der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung auf:

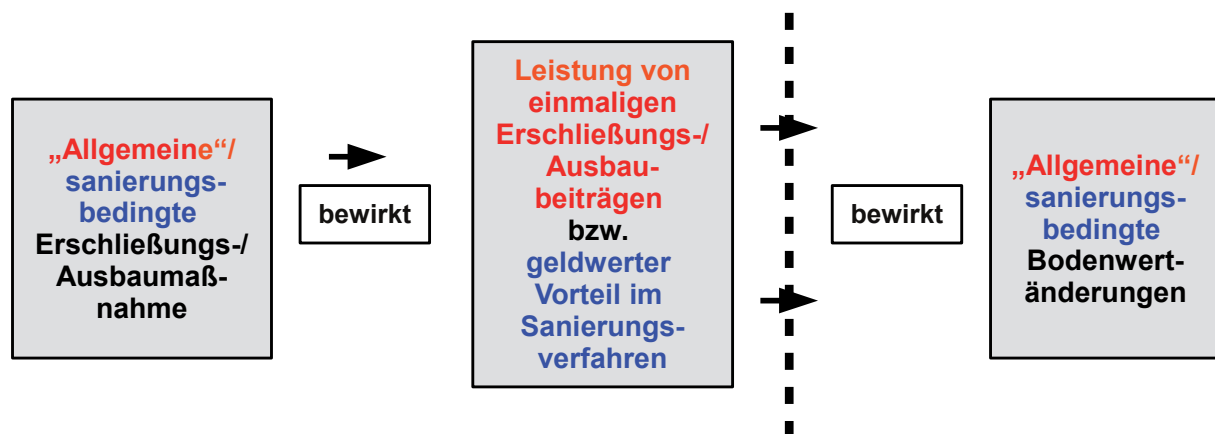


Abb. 3.1-1: Der Vorteil (Nachteil) aus ersparten (oder noch anfallenden) Erschließungskosten ist in der Regel nicht identisch mit der diesbezüglichen Bodenwerterhöhung (-minderung)

Die Grafik bringt die vom OVG Rheinland-Pfalz in seinem o. g. Urteil vertretene Auffassung zum Ausdruck, dass die bloße Gleichsetzung von Sanierungsvorteil und der diesbezüglichen Bodenwerterhöhung nur zulässig ist, wenn aus **Kaufpreisen** ein solches Markthandeln nachgewiesen worden ist²³:

„Soweit die Beklagte für die Verbesserung des Erschließungszustandes des Bewertungsobjektes eine Wertsteigerung in Höhe von 39,00 DM pro qm in Ansatz bringt und diesen Aufschlag mit fiktiv ersparten Erschließungsbeiträgen der Grundstückseigentümer rechtfertigt, kann ihr bereits aus Rechtsgründen nicht gefolgt werden. Schließlich dürfte nach der Verwerfung des Verfahrens, fiktiv ersparte Erschließungsaufwendungen umzulegen, auch zur Feststellung der erschließungsabhängigen Steigerung des Endwertes ein erheblicher Ermittlungsaufwand zu betreiben sein, zumal der neue rechtssystematische Ansatz bisher noch nicht erhobene Daten erfordert.“

23 Das Gleiche gilt in der allgemeinen Verkehrswertermittlung für noch ausstehende bzw. bereits geleistete Erschließungs- und Ausbaukosten.

Das Bundesverwaltungsgericht begründet die Forderung, dass der Vorteil aus ersparten bzw. aus bereits geleisteten Erschließungs- und Ausbaukosten nicht einfach mit der diesbezüglichen Verkehrswertbeeinflussung des jeweiligen Grundstücks gleichgesetzt werden darf, mit § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB (BVerwG, Beschluss vom 21.01.2005 - 4 B 1.05):

„Auch insoweit geht es – anders als bei Erschließungs- und Ausbaubeiträgen – jedoch nicht um die Erfassung und Umlegung konkreter Kosten, sondern um die (Boden)Wertsteigerung durch die Sanierung (vgl. BVerwG, Urteil vom 28. April 1999 - BVerwG 8 C 7.98 -, a.a.O.). ...“²⁴

Diese Rechtsprechung ist weitreichend, gilt sie doch generell für den marktgerechten Ansatz aller besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale („boG“)²⁵. Nicht nur das OVG und das BVerwG, auch die ImmoWertV und die Sachwertrichtlinie (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV [7] und Nr. 6 Sachwertrichtlinie [18]²⁶) fordern seit ihrem Inkrafttreten konsequent den marktgerechten Ansatz der „boG“ ein. In § 8 Abs. 3 ImmoWertV lautet die Regelung beispielsweise wie folgt:

*„(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch **marktgerechte Zu- oder Abschläge** oder **in anderer geeigneter Weise** berücksichtigt werden.“*

Die Forderung nach „marktgerechten“ Ansätzen beinhaltet, dass die Wertauswirkung der „boG“ so anzusetzen ist, wie der Grundstücksmarkt sie bei der Kaufpreisfindung durchschnittlich berücksichtigt. Es bedarf dazu aktives Handeln der Sachverständigen und Gutachterausschüsse, da § 8 Abs. 2 ImmoWertV regelt, dass die „boG“ erst nach der Marktanpassung des (vorläufigen) Verfahrensergebnisses zu berücksichtigen sind:

„(2) In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),*
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.“*

Im Folgenden wird auch gezeigt, dass diese Regelung in § 8 Abs. 2 sinnvoll ist, um den Aufwand zur Ermittlung des Sachwertfaktors zur Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts auf ein praxisgerechtes Maß zu beschränken. Allerdings erfordert diese Vorgehensweise eine zusätzliche „Marktanpassung“ der „boG“.

Der Begriff „marktgerecht“ gibt auch das „Wie“ vor. Die Lösung muss regelmäßig über den Weg, Vergleichspreise auszuwerten, angegangen werden. Reine „Gedankenmodelle“ sind vielleicht in der ersten Phase hilfreich, sie bedürfen aber der Überprüfung, ob sie dem tatsächlichen Marktverhalten entsprechen.

²⁴ Vgl. diesbezüglich die umfassenden Ausführungen zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Erschließungs- und Ausbaubeiträgen im Landesgrundstücksmarktbericht 2013 (vgl. [11], Kapitel 3, Seite 51 bis 59).

²⁵ Auch die Wertauswirkungen von ersparten oder noch nicht geleisteten Erschließungskosten sollten bei bebauten Grundstücken wegen der Besonderheiten im Ertragswertverfahren als „boG“ und nicht beim Bodenwert angesetzt werden (der Bodenwert fließt einschließlich der Bodenwertveränderungen (z. B. Wertänderung durch geleistete Erschließungsbeiträge) nur abgezinst in den Ertragswert ein). Man kann in diesen Fällen den Bodenwert zwar auch im „gespaltenen Ansatz“ berücksichtigen (vgl. Kleiber in [32] Abschnitt 2.3.15, Rd.-Nr. 153), die oben vorgestellte Vorgehensweise ist aber eleganter, dem Laien besser vermittelbar und vor allen Dingen einfacher. Denn der „gespaltene Ansatz“ bedarf eines eigens für diesen Fall abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes bzw. Sachwertfaktors, da die Erschließungskosten bei dieser Vorgehensweise in die Klammer gezogen werden. Dies widerspricht allerdings § 8 Abs. 2 ImmoWertV, der fordert, dass die „boG“ erst nach der Marktanpassung anzusetzen sind.

²⁶ Entsprechende Regelungen finden sich auch in Nr. 8 Abs. 2 der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014, Bundesanzeiger vom 11.04.2014 [17] und Nr. 11 Abs. 2 der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015, Bundesanzeiger vom 04.12.2015 [26].

Auch das Finanzgericht Berlin-Brandenburg hat in aktuellen Rechtsprechungen die diesbezüglichen Vorgaben der ImmoWertV umgesetzt (vgl. Urteile vom 10.06. 2015, Az. 3 K 3151/13 und Az. 3 K 3248/11):

*„5. Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden nach den am Wertermittlungstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist zwar eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode; gleichwohl darf **diese Wertminderung nicht mit den Schadensbeseitigungskosten gleichgesetzt** werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben ...“*

Im vorliegenden Kapitel werden erste Markterfahrungen aus Rheinland-Pfalz und die diesbezüglichen Modelle vorgestellt. Anschließend werden die Ergebnisse mit den Ergebnissen/Modellen anderer Veröffentlichungen verglichen.

3.2 Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten

3.2.1 Zu den diesbezüglichen Hinweisen in der Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Wie bereits ausgeführt, wird in der ImmoWertV (§ 8 Abs. 3) und der Sachwertrichtlinie (Nr. 6) gefordert, dass die Wertminderungen, die durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale entstehen, **marktgerecht** angesetzt werden müssen. In Nummer 6.2 SW-RL werden zwar konkrete Hinweise für den Ansatz von Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und Bauschäden gegeben, die allerdings für den Regelfall, marktgerechte Ansätze zu finden, nur wenig hilfreich und zum Teil sogar falsch sind. Deshalb werden im folgenden die Regelungen kurz kommentiert.

In Nr. 6.2 der Sachwertrichtlinie heißt es:

„6.2 Baumängel und Bauschäden

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können

- *durch Abschläge nach Erfahrungswerten,*
- *unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder*
- *auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten*

berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten²⁷ kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist ggf. ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.“

■ Zum „Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten“

Dass „ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten ... **nur** in Betracht kommt, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss“, ist unzutreffend. Es gibt noch andere Fälle, die den Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten erfordern. Zum Beispiel dann, wenn der Grundstücksmarkt regelmäßig die Schadensbeseitigungskosten in voller Höhe in den Verkaufsgesprächen durchsetzen kann und so die diesbezüglichen Wertminderungen in den Kaufpreisen in der Höhe der Kosten zum Ausdruck kommen. Umgekehrt ist es in den Fällen möglich, in denen der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss, dass die Schadensbeseitigungskosten nur gedämpft angesetzt werden dürfen, weil dies dem üblichen Markthandeln entspricht.

²⁷ In der Regel ist mit der Schadensbeseitigung (insbesondere wenn es sich um größere Maßnahmen handelt) auch eine Modernisierung verbunden, da die zu erneuernden Bauteile regelmäßig im Zeitpunkt der Schadensbeseitigung bereits fort entwickelt wurden.

■ Zum „Vorteilsausgleich („neu für alt“)"

Auch der letzte Satz der Nr. 6.2 SW-RL ist unzureichend formuliert. Ob ein Vorteilsausgleich angesetzt wird oder nicht, hängt davon ab, wie das schadhafte Bauteil z. B. im vorläufigen Sachwert angesetzt wird. Wird nämlich vor dem Ansatz der Wertminderung durch Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (SMK) bereits beachtet, dass alle Wertansätze für das Objekt auf den Grundstücks- und Gebäudezustand **nach** Investition **der diesbezüglichen** Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten abgestellt werden, gibt es – losgelöst von der Frage, was vom Grundstücksmarkt als marktgerecht angesehen wird – keinen Abschlag „neu für alt“. Dazu sind die Normalherstellungskosten, der Gebäudezustand und (insbesondere) die Gesamtnutzungs-/Restnutzungsdauer zu modifizieren. Die Modifizierungen der Normalherstellungskosten, des Gebäudestandards und der Gesamtnutzungsdauer entstehen nur durch den Modernisierungsanteil; die Restnutzungsdauer wird zwar auch durch den Modernisierungsanteil, zusätzlich aber auch dadurch beeinflusst, dass das Bauteil im vorläufigen marktangepassten Sachwert „fiktiv neuwertig“ ersetzt wurde. **Nur wenn diese Modifizierungen nicht erfolgen, ist der Abzug „neu für alt“ anzusetzen**²⁸. Der Abzug ist aber nicht so einfach zu bestimmen, da i. d. R. mit der Schadensbeseitigung auch eine Modernisierung einhergeht. Der Modernisierungsanteil muss bei dem letztgenannten Lösungsweg vollständig unberücksichtigt bleiben und herausgerechnet werden.²⁹ Für die Praxis wird deshalb der erste Weg empfohlen, so dass der **Abzug „neu für alt“** eher keine praktische Bedeutung besitzt.

3.2.2 Rechtsprechung

Auch die Rechtsprechung hat sich bereits mit dem Thema beschäftigt, wie der Forderung nach einer marktgerechten Berücksichtigung der Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten Rechnung getragen werden kann. Richtungsweisend ist in diesem Zusammenhang beispielsweise das bereits genannte Urteil des Finanzgericht (FG) Berlin-Brandenburg vom 10.06.2015 – Az. 3 K 3248/11:

„Leitsätze

1. *Ein Verkehrswertgutachten ist unplausibel, wenn es die Wertminderung wegen Bauschäden (Reparaturstau) mit den Kosten der Schadensbeseitigung (Reparaturkosten) gleichsetzt. ...*
4. *Einzelne unplausible Teile eines Verkehrswertgutachtens (z. B. Ab- oder Zuschläge) können von FA und FG herausgerechnet werden, wenn dies ohne Beweisaufnahme möglich ist.“*

In diesem Urteil wird speziell für die Schadensbeseitigungskosten festgestellt, dass hier das gleiche gilt, wie für die Erschließungskosten (**Kosten nicht gleich Werterhöhung/-minderung**). Aufgrund der Verbindung des Baugesetzbuchs und des Bewertungsgesetzes seit dem Inkrafttreten des Erbschaftsteuereiformgesetzes am 01.01.2009 werden die Rechtsprechungen der Finanzgerichte eine wesentlich höhere Bedeutung für die Gutachterausschüsse und die Wertermittlung bekommen.

3.2.3 Zu den Vorschlägen aus der Praxis

In Teilen der Literatur wird nun aufgrund von rein wirtschaftlichen Überlegungen vorgeschlagen, die Schadensbeseitigungs-/Modernisierungskosten (SMK) im Sachwertverfahren in der Weise marktgerecht anzusetzen, indem

²⁸ Weil dann der vorläufige marktangepasste Sachwert zwar das Bauteil fiktiv schadensfrei, aber „gebraucht“ und nicht modernisiert berücksichtigt.

²⁹ Letztendlich widerspricht sich die Sachwertrichtlinie mit der Forderung nach dem Abzug „neu für alt“ selbst, da sie in deren Anlage 4 ausdrücklich die Anwendung der modifizierten Restnutzungsdauer unter den o. g. Rahmenbedingungen empfiehlt.

- sie mit der Alterswertminderung/Abschreibung gedämpft oder
- mit dem Sachwertfaktor multipliziert werden.

Nachfolgend wird zu diesen Lösungsvorschlägen Stellung genommen.

■ Zur Minderung der Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten um die Alterswertminderung/Abschreibung

Scheinbar werden die Herstellungskosten der fiktiv schadenfreien Bauteile durch die Alterswertminderung/Abschreibung gedämpft. Tatsächlich ist das nicht der Fall, wenn z. B. die Punktrastermethode – wie in Anlage 4 der Sachwertrichtlinie empfohlen – zur Berücksichtigung der mit der Investition verbundenen Instandsetzung und Modernisierung angewendet wird (Lösung entspricht der in Abschnitt 3.2.1). Denn durch die Punktrastermethode wird insgesamt die Restnutzungsdauer verlängert. Gleichzeitig ist zu prüfen, ob nicht auch der Gebäudestandard, die Herstellungskosten und die Gesamtnutzungsdauer durch die Investition erhöht werden („Modernisierungseffekt“). Also auch die RND der nicht instandgesetzten Bauteile wird erhöht, wobei die Restnutzungsdauer nicht nur durch den Modernisierungseffekt, sondern auch durch die Verjüngung des fiktiv neuen und damit schadenfreien Bauteils beeinflusst wird (**dessen RND = GND**). Denn die Verlängerung der Restnutzungsdauer ist im Punktrastermodell so angelegt, dass faktisch die Restnutzungsdauer aller Bauteile verlängert wird (modifizierte RND). **Real wird also eine gewogene RND aus den unterschiedlichen Restnutzungsdauern der erneuerten Bauteile und der nicht erneuerten Bauteile erzeugt.** Diese mit der Punktrastermethode ermittelte „gewogene RND“ führt nun zum gleichen Ergebnis, wie der tatsächliche Wertermittlungsfall. Denn tatsächlich bleibt die Restnutzungsdauer der nicht schadhaften Bauteile unverändert und die neuen Bauteile gehen mit ihrer Gesamtnutzungsdauer ein, weil sie neuwertig sind. Die nachfolgende Grafik soll diese Fiktion verdeutlichen:

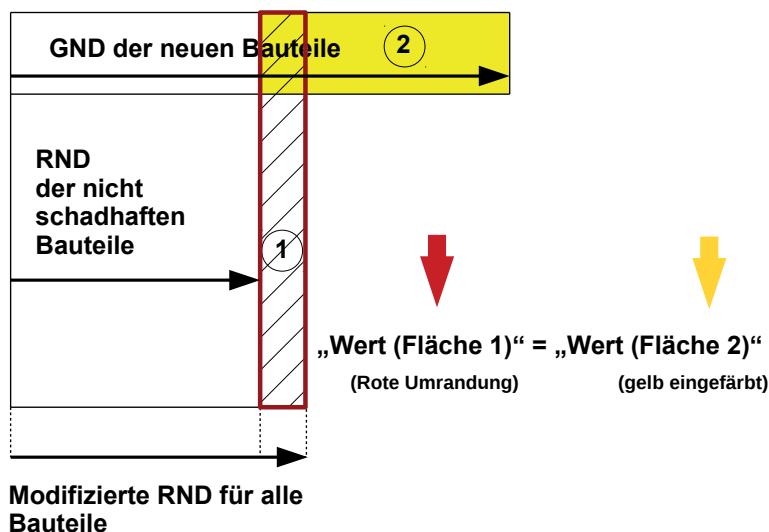


Abb. 3.2-1: Schematische Darstellung des Unterschieds zwischen der realen RND und der modifizierten RND

■ Zum marktgerechten Ansatz der Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten durch deren Multiplikation mit dem Sachwertfaktor

Diese Forderung nach Verwendung des Sachwertfaktors als Marktanpassung der Schadensbeseitigungskosten entspricht **grundsätzlich** einer wirtschaftlichen Denkweise, da die Herstellungskosten der neuen Bauteile im Herstellungswert mit dem Sachwertfaktor – je nach dessen Größe – gedämpft oder erhöht werden. Dann erst werden die Wertminderungen – entsprechend § 8 Abs. 2 ImmoWertV – durch die not-

wendigen Investitionen zur Schadensbeseitigung als „boG“ nach der Marktanpassung in Abzug gebracht. Da die Sachwertfaktoren i. d. R. die Herstellungskosten verändern, ist es grundsätzlich einsichtig, auch die Schadensbeseitigungs-/Modernisierungskosten (SMK) entsprechend angepasst anzusetzen. Damit dieser Weg beschritten werden darf, ist – zur Einhaltung der Modellkonformität – Vorarbeit zu leisten. Denn die Herstellungskosten müssen in der Weise geschätzt werden, dass die ausstehenden Investitionen hier bereits berücksichtigt werden – wie schon im Vorabschnitt ausführlich beschrieben. Dazu sind insbesondere

- die Normalherstellungskosten,
- die Gesamtnutzungsdauer und
- der Gebäudestandard

an die Merkmale des Grundstücks nach (fiktivem) Abschluss der Instandsetzung und der damit i. d. R. verbundenen Modernisierung anzupassen. Zusätzlich ist die durch die Investition entstandene verlängerte Restnutzungsdauer mittels Punktrastermethode (oder in freier Schätzung) zu ermitteln und zu berücksichtigen. Erst dadurch werden im Herstellungswert die tatsächlich schadhaften Bauteile mit Kosten in der Höhe neuer und i. d. R. modernisierter Bauteile berücksichtigt. Dann ist es **grundsätzlich** wirtschaftlich vernünftig – wie bereits angemerkt – auch die Schadensbeseitigungs-/Modernisierungskosten mit dem Sachwertfaktor zu multiplizieren³⁰.

Es stellt sich aber die Frage, ob der Grundstücksmarkt sich ausschließlich nach der Wirtschaftlichkeit richtet. Denn der Grundstücksmarkt wird vorrangig durch Angebot und Nachfrage gesteuert. Das bedeutet, die Antwort auf diese Frage muss aus Auswertungen diesbezüglicher Kaufpreise eruiert werden (vgl. die Auswertungsergebnisse in Abschnitt 3.2.4).

■ Zu den Modellvorschlägen von *Sprengnetter*³¹

Sprengnetter schlägt zwei Modellvarianten vor:

Die Modellvariante 1 geht vom gleichen Grundmodell aus wie das in Abschnitt 3.2.4 erläuterte Modell (vgl. *Strotkamp* in [34]):

$$VW_1 = VW_{ZN} - (IK_{reg} \times k_{IK})$$

VW_1	=	Verkehrswert/Verfahrenswert der Variante 1
VW_{ZN}	=	Schadenfreier Verkehrswert/Verfahrenswert für den Zweitnutzer ohne Gestaltungsvorteil ($VW_{ZN} = vmVW$ (vorläufiger marktangepasster Verkehrswert))
IK_{reg}	=	Regionalisierte Investitionskosten (IK = SMK (Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten))
k_{IK}	=	Marktanpassungsfaktor (MAF) für Investitionskosten ($k_{IK} = k_{SMK}$)

Sprengnetter bestimmt nun den Marktanpassungsfaktor der Investitions- und Modernisierungskosten k_{IK} (= k_{SMK}) nicht aus **Kaufpreisen**, sondern auf der Grundlage einer **Hypothese**. Er ermittelt nämlich den **Verkehrswert/Verfahrenswert aus der obigen Formel (1. Modellvariante) und aus einer 2. Modellvariante:**

30 Auch wenn sich diese Vorgehensweise als allgemein marktüblich erweisen würde, ist die in der ImmoWertV vorgegebene Reihenfolge – erst Marktanpassung, dann boG – immer noch vernünftig, da unter diesen Gegebenheiten der Marktanpassungsfaktor aus schadensfreien Vergleichspreisen auch auf schadhafte Objekte übertragen werden kann.

31 Vgl. Sprengnetter in [22], Teil 9, Kap. 61, Abschnitt 4.1.3.

$$VW_2 = VW_{ZN} + GEZ - IK_{reg}^{32}$$

VW_2	=	Verkehrswert/Verfahrenswert der Variante 2
VW_{ZN}	=	Schadenfreier Verkehrswert/Verfahrenswert für den Zweitnutzer ohne Gestaltungsvorteil ($VW_{ZN} = vmVW$)
GEZ		Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag
IK_{reg}	=	Regionalisierte Investitionskosten (IK = SMK)

Der Marktanpassungsfaktor wird dann berechnet, indem das Ergebnis der Modellvariante VW_1 mit dem Ergebnis VW_2 gleichgesetzt wird:

$$VW_1 = VW_2 = VW_{ZN} - (IK_{reg} \times k_{IK}) = VW_{ZN} + GEZ - IK_{reg}$$

$$(1 - k_{IK}) = (GEZ / IK_{reg})$$

Die Zusammenhänge, wie sie von *Sprengnetter* gesehen werden, können der Abbildung 3.2-2 entnommen werden:

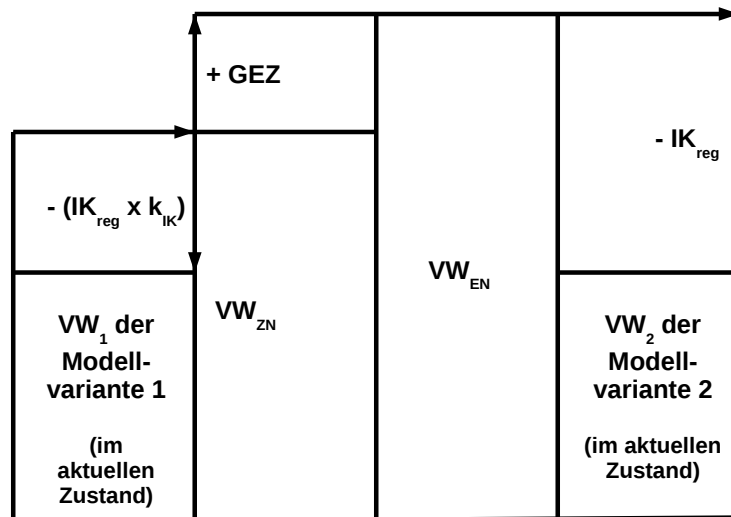


Abb. 3.2-2: Zusammenhänge zwischen den Modellvarianten 1 und 2 (VW_{EN} = Verkehrswert für den Erstnutzer)

Sprengnetter bedient sich der Wertunterschiede, wie sie häufig zwischen Erstverkauf (VW_{EN}) und Zweitverkauf (VW_{ZN}) erzielt werden. Die Differenz bezeichnet er als Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag (GEZ) unter der Fiktion, dass beide Immobilien neuwertig sind (vgl. Abbildung 3.2-2). Vermindert man den Verkehrswert im Zweitverkauf (VW_{ZN}) um die marktangepasste Investition, erhält man den Verkehrswert der Modellvariante 1, vermindert man den „Verkehrswert“ im Erstverkauf um die Investitionskosten (IK = SMK), so erhält man den Verkehrswert der Modellvariante 2. ***Sprengnetter* unterstellt nun, dass auch der potentielle Käufer einer gebrauchten Immobilie, die eines erheblichen Investitionsaufwands bedarf, unter den gleichen Bedingungen (Höhe der Investition) eben diesen Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag besitzt, den auch die (fiktiv) intakte Immobilie im Erst- und Zweitverkauf besaß ($GEZ = (VW_{EN}) - (VW_{ZN})$).** Grundsätzlich sind diese Überlegungen wirtschaftlich vernünftig. Die Frage

32 In der Formel wurden die unbedeutenden „eingesparten Schönheitsreparaturen“ zum Zwecke der Vereinfachung vernachlässigt!

ist, ob der Erstverkaufsmarkt so ohne weiteres mit dem Grundstücksmarkt für Zweitverkäufe verglichen werden kann. Grundsätzlich wird die Zulässigkeit eines solchen unmittelbaren Vergleichs verneint, weil

- die Kaufpreise für Objekte im Erstverkauf sich auch auf „schwachen“ Grundstücksmärkten sehr stark an den Gestehungskosten orientieren,
- die Kaufpreise für Objekte im Zweitverkauf deutlich stärker von den Grundsätzen von Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt für gebrauchte Immobilien, weniger von den Gestehungskosten beeinflusst werden und deshalb der Gestaltungs- und Erstnutzungszuschlag (GEZ) bei gebrauchten Immobilien ebenfalls sehr stark von der jeweiligen Angebots- und Nachfragesituation geprägt ist, weshalb er ausschließlich regional aus entsprechenden Kaufpreisen abgeleitet werden sollte,
- der GEZ von Sprengnetter aus der Differenz der Kaufpreise neuwertiger Immobilien im Erst- und Zweitverkauf ermittelt wird; ob das gleiche Marktverhalten von den Vertragsparteien (insbesondere von den Käufern) angehalten wird, die eine Immobilie mit erheblichem Investitionsaufwand erwerben wollen, wird wegen des deutlich höheren Risikos bezweifelt³³.

3.2.4 Marktkonforme Ermittlung der Verkehrswertminderung durch Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten nach Strotkamp

3.2.4.1 Voruntersuchungen

In einem ersten Schritt wurden 75 Datensätze (aus 2011 bis 2015) einerseits aus dem Umland von Prüm und andererseits aus Mainz und Trier ausgewertet. **Es wurden bewusst Grundstücksmärkte mit sehr großen Kaufkraftunterschieden auf den jeweiligen Grundstücksmärkten gewählt, um die These zu beweisen, dass die Sachwertfaktoren sich häufig gegenläufig zu den Marktanpassungsfaktoren der Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten verhalten.** Aufgrund der geringen Anzahl der Kaufpreise können diese Ergebnisse nur als Trend aufgefasst werden. Trotz dieser geringen Anzahl sind hier aber die erwarteten Ergebnisse erzielt worden. In einem zweiten Schritt haben die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse Kaufpreise für große Bereiche in Rheinland-Pfalz zur Auswertung zur Verfügung gestellt. **Die Ergebnisse dieser Auswertung haben die der ersten Auswertung in sehr guter Übereinstimmung bestätigt.**

Es standen für die erste Auswertung zur Verfügung:

- 22 Kaufpreise aus den sehr belebten Grundstücksmärkten für **bebaute Einfamilienhausgrundstücke** in Mainz und Trier (durchschnittliches Bodenwertniveau: rd. **600 €/m²**),
- 54 Kaufpreise der **gleichen Objektart** aus dem sehr verhaltenen Grundstücksmarkt im Bereich Prüm (durchschnittliches Bodenwertniveau: rd. **30 €/m²**),
- Schadensbeseitigungskosten, die von einem hauptberuflichen Sachverständigen für Bauschäden und Baumängel ermittelt wurden, und
- zu jedem Kauffall ein Verkehrswertgutachten, in dem die Schadensbeseitigungskosten in voller Höhe abgezogen worden sind.

³³ Sprengnetter schreibt, dass er die Größenordnung aus Kaufpreisen von Erstverkäufen im Vergleich zu Kaufpreisen ähnlicher Objekte im Zweitverkauf kurz nach dem Ersterwerb (z. B. wegen Scheidung) ermittelt hat (vgl. [22], Teil 9, Kapitel 61, Abschnitt 2.4).

Die Auswertung erfolgte nach folgendem Modell:

$$k_{SMK_i} = \frac{vmVW_i - KP_i}{SMK_i}$$

k_{SMK}	=	Marktanpassungsfaktor der SMK
vmVW	=	Vorläufiger marktangepasster Verkehrswert der Immobilie mit den Grundstücksmerkmalen nach Investition ohne Abzug der diesbezüglichen Wertminderung durch die noch notwendige Investition (den Gutachten entnommen)
KP	=	Kaufpreise
SMK	=	Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten
i	=	Lfd. Nummer der Kauffälle

Die Auswertung der zwei unterschiedlichen Bereiche durch einfache Mittelbildung mit Ausreißertest ergab folgende Ergebnisse:

- Hochpreisiger Bereich mit hoher Nachfrage (Mainz, Trier) und geringem Angebot: $k_{SMK} = 0,68^{34}$,
- Niedrigpreisiger Bereich mit geringer Nachfrage (Prüm) und hohem Angebot: $k_{SMK} = 1,09^{35}$.

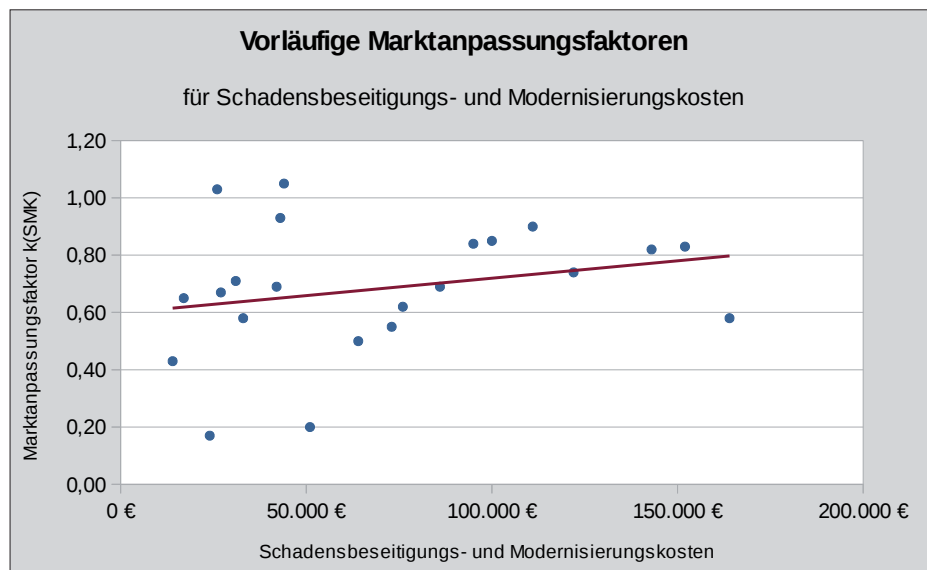


Abb. 3.2-3: Auswertung der Marktanpassungsfaktoren für das objektspezifische Grundstücksmerkmal „Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten“ (Bereich Mainz/Trier)

Der Abbildung 3.2-3 ist zu entnehmen, dass die Streuung der Marktanpassungsfaktoren „ k_{SMK_i} “ bei Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten unter 40.000 € sehr hoch ist. Der Grund ist dem Umstand geschuldet, dass sich in diesem Bereich die Ergebnisse aus der Formel

$$k_{SMK_i} = (vmVW_i - KP_i) / SMK_i$$

34 Vgl. nachfolgende Abbildung 3.2-3

35 Ohne Abbildung!

als Residuen mit hoher Fehleranfälligkeit berechnen. Beträgt z. B. die Standardabweichung des vorläufigen marktangepassten Verkehrswerts ($vmVW_i = 220.000 \text{ €}$), die des Kaufpreises ($KP_i = 190.000 \text{ €}$)³⁶ und die der Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten ($SMK_i = 40.000 \text{ €}$) jeweils 10 %, so errechnet sich die Standardabweichung dieses Marktanpassungsfaktors in Höhe von 0,75 zu:

$$m_{SMK_i} = \sqrt{SMK_i^{-2} \times m_{vmVW_i}^2 + SMK_i^{-2} \times m_{KP_i}^2 + (vmVW_i - KP_i)^2 \times SMK_i^{-4} \times m_{SMK_i}^2}$$

$$m_{SMK_i} = \sqrt{40.000 \text{ €}^{-2} \times m_{(220.000 \text{ €})}^2 + 40.000 \text{ €}^{-2} \times m_{(190.000 \text{ €})}^2 + (220.000 \text{ €} - 190.000 \text{ €})^2 \times 40.000 \text{ €}^{-4} \times m_{(40.000 \text{ €})}^2}$$

$$m_{SMK_i} = \sqrt{40.000 \text{ €}^{-2} \times 22.000 \text{ €}^2 + 40.000 \text{ €}^{-2} \times 19.000 \text{ €}^2 + (220.000 \text{ €} - 190.000 \text{ €})^2 \times 40.000 \text{ €}^{-4} \times 4.000 \text{ €}^2}$$

$$m_{SMK_i} = rd. \pm 0,73$$

Die Standardabweichung deckt fast den gesamten Marktanpassungsfaktor (k_{SMK}) ab. Das heißt, bei Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten von unter 40.000 € ist es möglich, dass der diesbezügliche Marktanpassungsfaktor keine hohe Genauigkeit aufweist. Es müssen folglich in diesem Bereich genügend Daten vorhanden sein und zusätzliche Plausibilitätsprüfungen durchgeführt werden (z. B. mehrere unabhängige Auswertungen, wie nachfolgend noch aufgezeigt wird).

- **Interpretation im hochpreisigen Bereich ($k_{SMK} = 0,68$)**

Voraussetzung: Die Verkäufer haben aufgrund knapper Angebote und großer Nachfrage sehr gute Verhandlungspositionen.

- Dann werden die Käufer es oftmals nicht erreichen, dass die Verkäufer die noch zu investierenden Schadensbeseitigungskosten in voller Höhe als Kaufpreisminderung akzeptieren.
- In diesen Fällen werden die Wertminderungen – trotz hoher Sachwertfaktoren³⁷ – oftmals wesentlich unter den Ansätzen der SMK liegen.
- Folge: hohe Kaufpreise.

- **Interpretation im niedrigpreisigen Bereich ($k_{SMK} = 1,09$)**

Voraussetzung: Die Nachfrage liegt weit hinter dem Angebot.

- Aufgrund der dann guten Verhandlungsposition der Käufer können diese oftmals die Kosten in voller Höhe als Kaufpreisminderung in den Verkaufsverhandlungen durchsetzen.
- In diesen Fällen werden die Wertminderungen – trotz niedriger Sachwertfaktoren³⁸ – oftmals den Ansätzen der SMK entsprechen.
- Folge: niedrige Kaufpreise.
- Die Marktlage von insbesondere älteren und (stark) schadhafte Objekten im ländlichen Bereich ist auch durch die Auswirkung der Demografie sowie durch die Landflucht beeinflusst. Dadurch haben die Gebäudeleerstände in den letzten Jahren stark zugenommen (vgl. Abbildung 3.2-4). Derartige Objekte waren in der Stichprobe nicht enthalten.

36 Durchschnittlicher Kaufpreis in den Stichproben.

37 Hohe Sachwertfaktoren als Marktanpassung für die SMK bewirken dagegen hohe Wertminderungen und damit niedrige Kaufpreise.

38 Niedrige Sachwertfaktoren als Marktanpassung für die SMK bewirken dagegen niedrige Wertminderungen und damit hohe Kaufpreise.

Damit hat die Auswertung im Trend die Hypothese bestätigt, dass die Sachwertfaktoren – zumindest auf Grundstücksmärkten mit hoher Nachfrage – nicht geeignet sind, die Schadensbeseitigungskosten marktgerecht im Sachwertverfahren anzupassen. Denn der Ansatz des Sachwertfaktors als Markt-anpassungsfaktor für die SMK wirkt in diesen Fällen kontraproduktiv, da die Auswertungen der Kaufpreise eine gegenläufige Entwicklung der Markt-anpassungsfaktoren für die SMK zu den Sachwertfaktoren zeigen. Von daher ist die Regelung in § 8 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV, die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erst nach der Markt-anpassung im jeweiligen Verfahren marktgerecht anzusetzen, insbesondere für die Markt-anpassung der Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (SMK) im Sachwertverfahren von besonderer Bedeutung.

Wären heute noch die „boG“ vor der Markt-anpassung anzusetzen, wäre ein vielfacher Mehraufwand erforderlich, um den so definierten (einzigsten) Markt-anpassungsfaktor im Sachwertverfahren (bzw. die Markt-anpassungen für die anderen Wertermittlungsverfahren)³⁹ zu bestimmen. Kämen z. B. weitere „boG“ dazu (z. B. durch ein Wohnungsrecht oder eine Reallast), so wäre die Ableitung eines einzigen Markt-anpassungsfaktors, der die Markt-anpassung aller Größen im Sach-, Ertrags- und Vergleichswertverfahren gewährleisten soll, nicht handhabbar. Nicht zuletzt deshalb, da höchst unterschiedliche Kombinationen von „boG“ auftreten können (deshalb wurde bereits 1996 von **Woitas/Strotkamp** in [33], Seite 15 das Modell nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV vorgeschlagen).



Abb. 3.2-4: Auswirkungen der Demografie etc. auf den Grundstücksmarkt im ländlichen Raum von Rheinland-Pfalz (vgl. [35], LGMB 2015, Kap. 8, Seite 203)

3.2.4.2 Erste Ergebnisse einer „flächendeckenden“ Auswertung für Rheinland-Pfalz für die Objektart „bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke“

Nach diesen ersten positiven Ergebnissen wurden weitere Daten erhoben, die sich auf sehr verschiedene Bodenwertniveaus bezogen. Die Auswertung hat jedoch gezeigt, dass das Bodenwertniveau die regionalen Kaufkraftunterschiede auf dem Grundstücksmarkt nur unzulänglich beschreibt. **Hier muss überlegt werden, welche Größe die genannten Kaufkraftunterschiede besser als das Bodenwertniveau differenziert. Auch diese Stichprobe ist vom Umfang her noch nicht ausreichend dimensioniert und stellt von daher auch nur einen Trend dar (rd. 110 Schätzwerte aus 2015 und 2016)**⁴⁰. Allerdings werden die Ergebnisse der ersten Auswertung voll umfänglich bestätigt; die linearen Unterschiede zwischen den kleinsten und größten Werten sind gering (**Differenz unterste Werte der k_{SMK} : 3 %; Differenz oberste Werte der k_{SMK} : 13 %**).

39 Die Ableitung beispielsweise im Ertragswertverfahren wäre zwar nur wenig umständlicher, aber zudem treten die gleichen Nachteile an Mehrarbeit wie im Sachwertverfahren auf.

40 Keine Überschneidungen mit den Kauffällen der ersten Stichprobe.

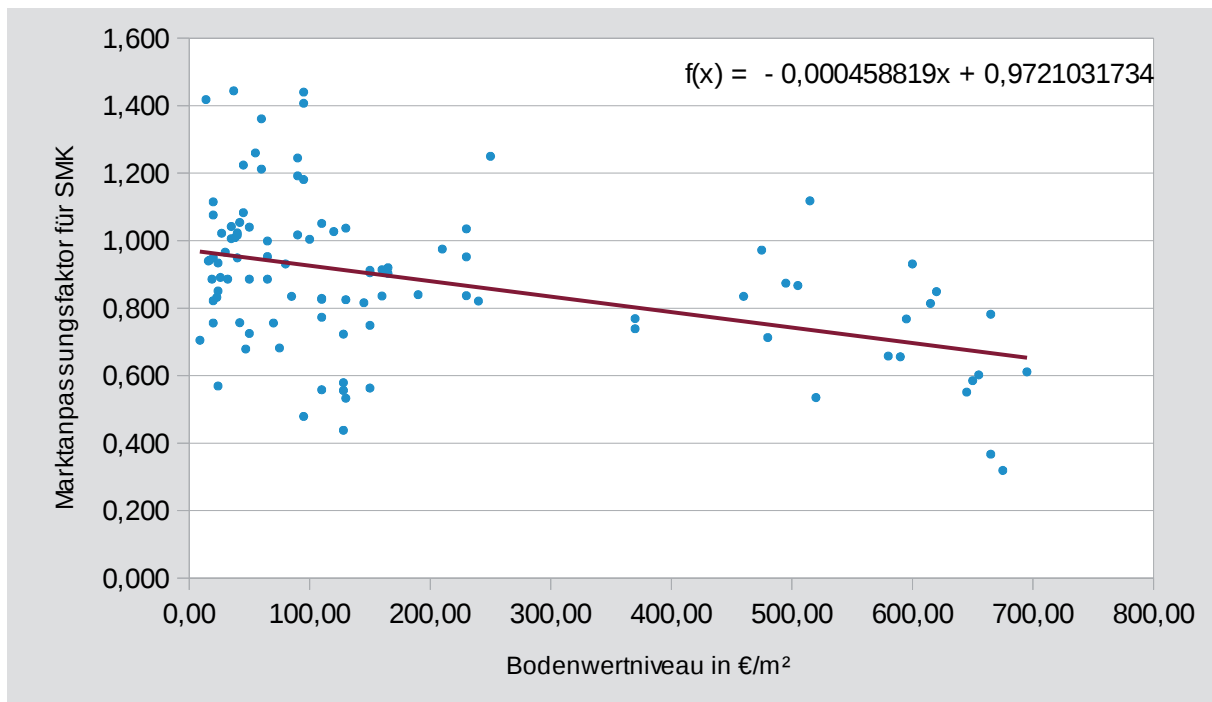


Abb. 3.2-5: Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten für Rheinland-Pfalz in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau

$$k_{\text{SMK}} = 0,972103 - 0,000458819 \cdot \text{BW}$$

(k_{SMK} = Marktanpassungsfaktor für Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten;
BW = Bodenwertniveau)

Auch für die zweite Auswertung ist es nicht gelungen, einen hinreichenden Stichprobenumfang zu erheben. Deshalb kann noch nicht von einer echten Flächendeckung für Rheinland-Pfalz gesprochen werden. Andererseits stimmen beide unabhängigen Auswertungen – wie bereits erwähnt – sehr gut überein und zudem ist die Abhängigkeit vom Bodenwertniveau deutlich erkennbar. Die Streuung der zweiten Auswertung erscheint größer als die der ersten Auswertung. Tatsächlich ist das nicht der Fall, da die Sortierung in der letzten Auswertung nach dem Bodenwertniveau und in der ersten Auswertung nach der Höhe der Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten erfolgte. Die residuale Wirkung des Auswertemodells tritt aber in der ersten Auswertung nur punktuell zwischen den Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten 0,- bis 40.000,- € auf; in der zweiten Auswertung kommt die residuale Wirkung in allen Bodenwertniveaus vor.

Der Vergleich der beiden Auswertungen ergibt für den obersten Wert (niedrigpreisiger Bereich) die vorläufigen Marktanpassungsfaktoren von **1,09** (erste Auswertung) und **0,96** (zweite Auswertung) und für den untersten Wert (hochpreisiger Bereich) die vorläufigen Marktanpassungsfaktoren von **0,68** (erste Auswertung) und **0,70** (zweite Auswertung).

Die aus den beiden Untersuchungen ermittelten Marktanpassungsfaktoren für die Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten wurden plausibilisiert, indem der Wert im niedrigpreisigen Bereich intersubjektiv mit 1,0 und der Wert im hochpreisigen Bereich intersubjektiv mit 0,7 festgelegt wurde. Der nachfolgenden Tabelle können die „plausibilisierten“ Marktanpassungsfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau entnommen werden (die Werte in Klammern sind die ursprünglichen Ergebnisse der zweiten Auswertung):

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
BW (€/m ²)	k _{SMK}	BW (€/m ²)	k _{SMK}	BW (€/m ²)	k _{SMK}	BW (€/m ²)	k _{SMK}	BW (€/m ²)	k _{SMK}
20	1,00 (0,96)	150	0,93 (0,90)	300	0,85 (0,83)	450	0,78 (0,77)	600	0,70 (0,70)
50	0,98 (0,95)	200	0,90 (0,88)	350	0,83 (0,81)	500	0,75 (0,74)		
100	0,96 (0,93)	250	0,88 (0,86)	400	0,80 (0,79)	550	0,72 (0,72)		

Tab. 3.2-1: Marktanpassungsfaktoren k_{SMK} für Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Beispiel

Ermittlung der marktgerechten Wertminderung auf der Grundlage der Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV (besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal aus Bauschäden/Baumängeln)

Sachverhalt

Es ist ein mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstück im Rahmen eines Enteignungsverfahrens zu bewerten. Das Objekt liegt in einem Wohngebiet (Bodenrichtwert 550,- €/m²). Der vorläufige nicht-marktangepasste Sachwert beträgt 405.000,- € bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (WST) 10.10.2016 und der Sachwertfaktor bezogen auf den diesbezüglichen Sachwert und auf das Bodenwertniveau 550,- €/m² beträgt 1,11 (vgl. vorläufige, auf den Wertermittlungsstichtag abgestellte Auswertung für den LGMB 2017)⁴¹. Das Objekt weist deutliche Gebrauchsspuren auf. So sind die Fenster, die Heizungsanlage, die Böden und das Bad sowie das Gäste-WC zu erneuern. Die sachverständig geschätzten Kosten betragen rd. 70.000,- €.

Aufgabe

Es ist die Vorgehensweise zu beschreiben, wie für den vorliegenden Fall aus den Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten die marktgerechte Wertminderung bzw. der Sachwert abgeleitet werden kann.

Lösung

Zur Ermittlung des Sachwerts der „schadhaften Immobilie“ ist der vorläufige Sachwert (hier 405.000,- €) mit dem Sachwertfaktor (hier 1,11) zu multiplizieren und aus den Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten ist mittels des Marktanpassungsfaktors der Tabelle 3.2-1 (hier 0,72 bei einem Bodenwertniveau von rd. 550,- €/m²) die Wertminderung zu ermitteln. Der vorläufige marktangepasste Sachwert ergibt sich somit zu

⁴¹ Der vom örtlichen Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2016 veröffentlichte Sachwertfaktor für den oben genannten vorläufigen Sachwert beträgt 1,10 (Berichtszeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2015). Der Sachwertfaktor wird nur zur Plausibilisierung verwendet, da die Auswertung nicht nach Lageunterschieden differenziert und auch am Wertermittlungsstichtag nicht mehr aktuell ist. Die beiden Sachwertfaktoren stimmen aber fast überein.

405.000,- € x 1,11 = 449.550,- €,

die Wertminderung aus den Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten zu

- 70.000,- € x 0,72 = - 50.400,- €

und der endgültige, marktangepasste Sachwert der schadhaften Immobilie zu

449.550,- € - 50.400,- € = 399.150,- €

rd. 400.000,- €.

3.3 Fazit

Die Ableitung von plausiblen Modellen zur Klärung der Frage, wie die Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten „marktgerecht“ nach der Marktanpassung im jeweiligen Wertermittlungsverfahren (Sach-, Ertrags- und Vergleichswertverfahren) angesetzt werden müssen, ist der erste Schritt, um dieses Problem zu lösen. Im zweiten Schritt müssen sie aber auch auf ihre Markttauglichkeit geprüft werden. Dazu sind Kaufpreise schadhafter Objekte heranzuziehen und auszuwerten. Insbesondere ist zu untersuchen, inwieweit sich weitere Einflüsse auf die Marktanpassungsfaktoren der SMK nachweisen lassen (z. B. die Höhe der „Instandsetzungs- und Modernisierungskosten“).

Der von Praktikern gegebene Hinweis, dass auf solche Untersuchungen verzichtet werden kann, weil hier das Vergleichswertverfahren heranzuziehen wäre, ist grundsätzlich theoretisch zutreffend, i. d. R. aber praxisfern. Denn für bebaute Grundstücke hinreichend übereinstimmende Vergleichsgrundstücke zu finden, ist in vielen Bereichen Deutschlands kaum möglich. Dabei aber noch Vergleichsgrundstücke zu finden, die ähnliche Bauschäden und Modernisierungsanforderungen wie das Wertermittlungsobjekt besitzen, ist nur noch „Glückssache“. Im Übrigen ist das Verfahrensergebnis immer auf Plausibilität zu überprüfen (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). In der Regel und auch am einfachsten lässt sich die Plausibilitätsprüfung mit einem zweiten Verfahrensergebnis bewerkstelligen. Zumindest sofern der jeweilige Gutachterausschuss entsprechende zur Wertermittlung erforderliche Daten liefert. Das wichtigste Argument ist aber die ImmoWertV selbst. Sie regelt nun mal die Forderung nach einer marktgerechten Ableitung der „boG“. Insbesondere die Gerichte (z. B. das OVG Rheinland-Pfalz (a.a.O.)) fordern den Nachweis auf der Grundlage von Vergleichspreisen, wie ein marktgerechter Ansatz auszusehen hat. Denn selbst im Vergleichswertverfahren wird man „boG“ marktgerecht ansetzen müssen, weil die Vergleichsgrundstücke eben doch nicht ohne Anpassungen an das Wertermittlungsobjekt auskommen. Der vorliegende Beitrag liefert dazu die Antworten.

Die Auswertung soll in den nächsten zwei Jahren durch weitere Kaufpreisauswertungen verdichtet werden, um die Ergebnisse entsprechend besser abzusichern.



4 IMMOBILIENMARKT RHEINLAND-PFALZ - ALLGEMEINE ENTWICKLUNGEN UND BESONDERHEITEN

4 IMMOBILIENMARKT RHEINLAND-PFALZ - ALLGEMEINE ENTWICKLUNGEN UND BESONDERHEITEN

Das Preisniveau unbebauter und bebauter Grundstücke, deren durchschnittliche Preisentwicklung sowie Mieten etc. sind wesentliche Daten, die den Immobilienmarkt eines Landes kennzeichnen. Nachfolgend werden Erkenntnisse über regionale Unterschiede dieser Daten vertieft und – soweit möglich – analysiert. Ihre grafische Aufbereitung gewährleistet schließlich einen schnellen Überblick über regionale Besonderheiten auf dem rheinland-pfälzischen Immobilienmarkt.

Ergänzend werden in Kapitel 6 die für die Wertermittlung erforderlichen Daten des Grundstücksmarkts in Rheinland-Pfalz nach § 193 Abs. 5 BauGB [6] abgeleitet und visualisiert. Sie sollen insbesondere den Gutachterausschüssen und Sachverständigen zur Verkehrswertermittlung dienen.

4.1 Bodenwertniveau

4.1.1 Wohnbauland

Scherzhaft spricht man gerne von den drei „L's“ der Wertermittlung. Sie stehen dabei für „Lage, Lage, Lage“ und bringen damit zum Ausdruck, dass die „Lage“ in der Regel den größten Einfluss auf den Bodenwert und somit auf den Verkehrswert bebauter Grundstücke hat. Dass dies nicht nur scherzhaft dahin gesagt ist, lässt sich exemplarisch an einem Beispiel verdeutlichen. Liegt beispielsweise ein Wohngebiet in einer reizvollen Landschaft, ohne Beeinträchtigungen durch etwaige Immissionen, ist das Wohngebiet ansprechend geplant und realisiert worden, entspricht die Infrastruktur der Gemeinde, in der das Wohngebiet liegt, beispielsweise hinsichtlich der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, des Bildungsangebots und der Gesundheitsversorgung den heutigen Bedürfnissen, so wird man i. d. R. von einer „guten Lage“ sprechen. Naturgemäß wird eine umfassende Infrastruktur eher in städtischen Bereichen, eine attraktive Landschaft eher in ländlichen Bereichen zu finden sein, so dass die in der Wertermittlung üblichen Lageeinstufungen durchaus für gleiche Lagequalitäten unterschiedliche Charakteristiken zulassen. Eine gute Lage allein garantiert aber noch keine Marktfähigkeit, denn nur wenn dem Angebot auch eine gesunde Nachfrage gegenüber steht, können entsprechende Preise für die Immobilien erzielt werden.

Die in den vorherigen Landesgrundstücksmarktberichten beschriebene zunehmende Spaltung des Immobilienmarktes in Rheinland-Pfalz setzt sich weiter fort. Während in den Ballungsgebieten – wie z. B. der Vorderpfalz oder Rheinhessen – eine hohe Nachfrage an neu errichtetem aber auch an gebrauchtem Wohneigentum besteht, das Angebot jedoch gering ist, suchen in den eher ländlich strukturierten Gebieten – z. B. in den Landkreisen Birkenfeld, Kusel oder dem Rhein-Hunsrück-Kreis – vergleichbare Objekte zum Teil vergeblich einen Käufer (vgl. Abschnitt 4.2, Abb. 4.2-3: Relative Bodenpreisentwicklungen).

Die Abbildung 4.1-1 spiegelt das unterschiedliche Bodenwertniveau wider. Es werden repräsentative Bodenwerte für Wohnbauland in guter Lage in den einzelnen Landesteilen von Rheinland-Pfalz dargestellt. Je größer der Symbolkreis, desto höher der Bodenwert. Deutliche Erhöhungen der Bodenwerte im Vergleich zum Landesgrundstücksmarktbericht 2015 [35] von mehr als 10 % gab es beispielsweise in den Ortsgemeinden Echternacherbrück, Grafschaft – Lantershofen, Harthausen sowie in den Städten Mainz, Trier, Koblenz, Landau in der Pfalz, Bingen am Rhein, Manderscheid, Daun und Adenau. **Insgesamt wuchs das Bodenwertniveau der in Abbildung 4.1-1 repräsentativ ausgewählten Gemeinden im Mittel um 4 %.**

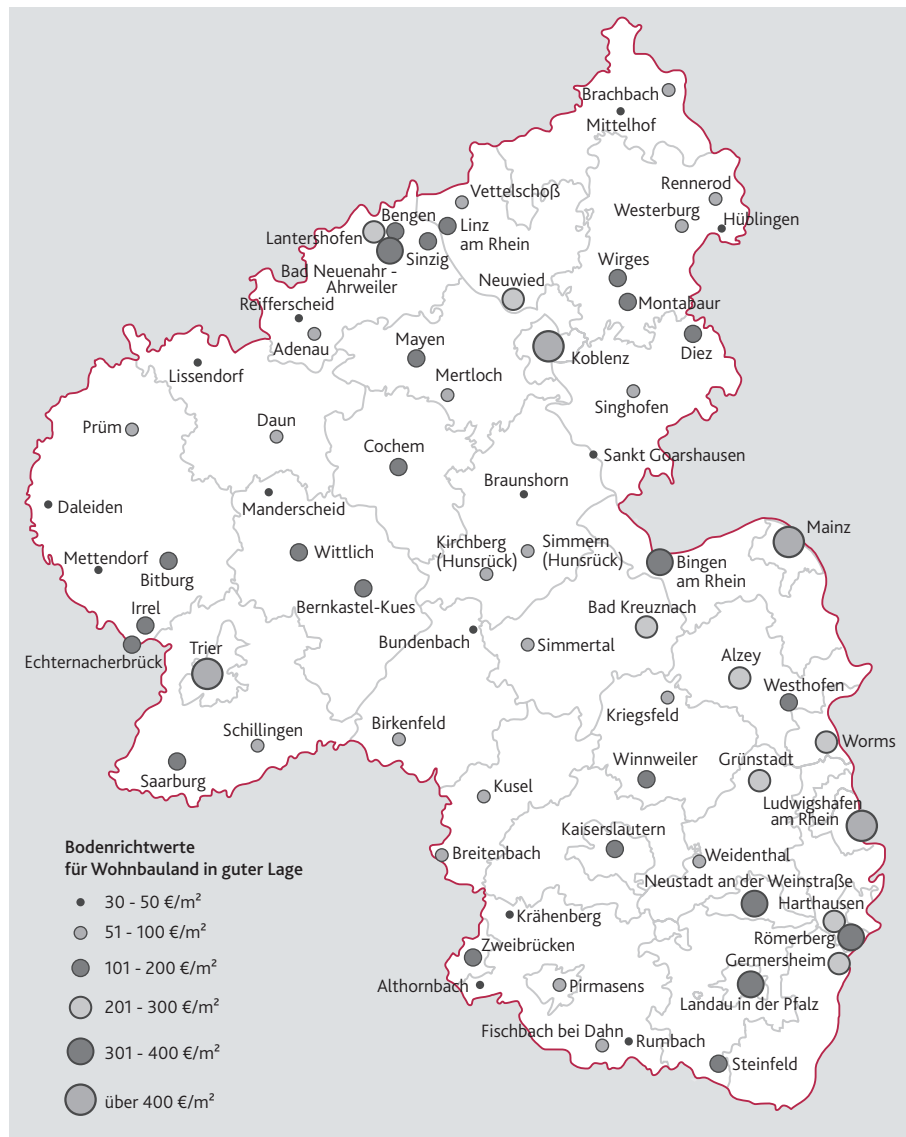


Abb. 4.1-1: Bodenwertniveau für Wohnbauland in ausgewählten Gemeinden⁴²

■ Nördliches Rheinland-Pfalz

In der Stadt Koblenz, dem einzigen Oberzentrum im nördlichen Rheinland-Pfalz, beträgt das Bodenwertniveau für Wohnbauland in guter Lage bis zu 600,- €/m². Ein für Rheinland-Pfalz immer noch hohes Bodenwertniveau von bis zu 270,- €/m² weist das Mittelzentrum Neuwied auf. Die Mittelzentren Sinzig, Linz und Remagen liegen bei durchschnittlich 140,- €/m² bis 180,- €/m². Diese Städte haben eine Gemeinsamkeit, sie liegen alle an der Rheinschiene. Schon nach rund zehn Kilometern abseits dieses Bereichs fällt das Bodenwertniveau auf unter 100,- €/m² ab. Eine Ausnahme bilden die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler (bis zu 330,- €/m²), die insbesondere durch die Nähe zum Bonner Raum und den Kurbetrieb eine hohe Attraktivität besitzt, und die verbandsfreie Gemeinde Grafschaft (Lantershofen 210,- €/m², Bengen 120,- €/m², Ringen 130,- €/m²), die offensichtlich durch das überdurchschnittlich hohe Bodenwertniveau von Bad Neuenahr-Ahrweiler, aber auch durch den verkehrstechnisch günstigen

42 Datengrundlage sind die veröffentlichten generalisierten Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2016.

Anschluss über die A 61 an den Bonner Raum beeinflusst werden. Diese Abhängigkeiten werden durch Abbildung 4.1-2 offensichtlich.

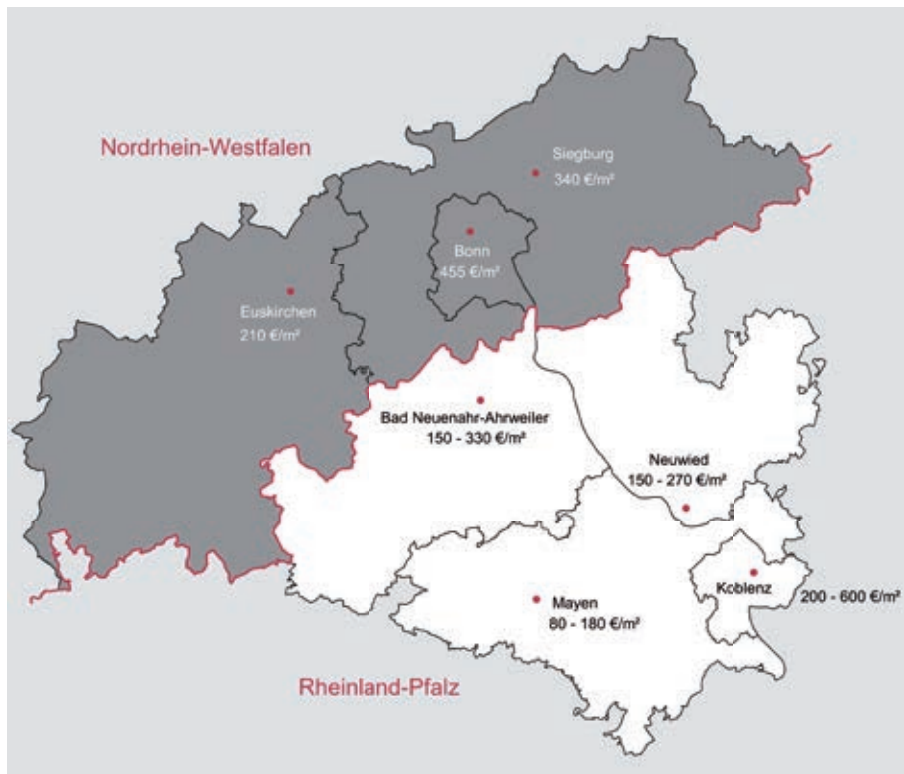


Abb. 4.1-2: Bodenwertbeeinflussung über Landesgrenzen hinweg (durchschnittliches Bodenwertniveau für Wohnbauland in guter Lage)⁴³

Ansonsten bewegt sich das Bodenwertniveau in Eifel, Westerwald und Hunsrück überwiegend unter 50,- €/m². Ausnahmen bilden die Mittelzentren Mayen (bis 180,- €/m²), Montabaur (bis 200,- €/m²), Diez (bis 160,- €/m²), Neustadt an der Wied und Windhagen (jeweils bis 100,- €/m²). Die Preisentwicklung in der Stadt Mayen wird durch die verkehrsgünstige Lage zwischen der A 48 (West-Ost-Verbindung) und der A 61 (Nord-Süd-Verbindung) beeinflusst, die eine schnelle Anbindung an alle wichtigen Ballungsgebiete gewährleistet. Der Stadt Diez kommt die unmittelbare Nachbarschaft zur hessischen Stadt Limburg und die kurze Anbindung an die A 3 zugute. Auch Montabaur liegt direkt an der A 3, ebenso die Orte Neustadt an der Wied und Windhagen. Die Städte Diez und Montabaur haben durch die ICE-Strecke Frankfurt-Köln mit den Haltepunkten in Montabaur und Limburg einen weiteren Lagevorteil; dadurch sind beide Städte direkt an die prosperierenden Ballungsgebiete Rhein-Main und Köln-Bonn angeschlossen.

■ Westliches Rheinland-Pfalz

Erwartungsgemäß weist die Stadt Trier im westlichen Rheinland-Pfalz mit bis zu 445,- €/m² die höchsten Bodenwerte für Wohnbauland in guter Lage auf. Während das Bodenwertniveau im Umland anderer Oberzentren schnell abfällt, besitzt das grenzseitige Umland von Trier zu Luxemburg ein ungewöhnlich

⁴³ Quelle: Generalisierte Bodenrichtwerte für Rheinland-Pfalz (www.gutachterausschuesse.rlp.de, Stichtag: 01.01.2016), generalisierte Bodenrichtwerte für Nordrhein-Westfalen (www.boris.nrw.de, Stichtag: 01.01.2016, gute Lage, individueller Wohnungsbau)

hohes Bodenwertniveau. Für den Raum Trier erwarten die Statistiker – entgegen dem großräumigen Trend – auch weiterhin Bevölkerungszuwächse durch die angrenzende Lage an Luxemburg.

Aufgrund des – gegenüber Rheinland-Pfalz – deutlich höheren Bodenwertniveaus in Luxemburg hält der Trend zum Kauf einer Immobilie auf deutscher Seite bei den Luxemburgerinnen und Luxemburgern an. Ein Blick auf die Abbildungen 4.1-4 bis 4.1-6 lässt deutlich erkennen, dass die Luxemburger tatsächlich rd. 80% aller ausländischen Erwerber ausmachen, wenn auch – bezogen auf das Nachfragevolumen – der Zenit bereits überschritten scheint. Die Entwicklung der Neubautätigkeit spiegelt sich vor allem in der Entwicklung der Preise für Wohnbauland wider. In Abbildung 4.1-3 ist das durchschnittliche Bodenpreisniveau für Wohnbauland auf der luxemburgischen und der deutschen Seite dargestellt. Die angegebenen durchschnittlichen Bodenwerte für den Bereich Luxemburg wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich Westeifel-Mosel bei ortsansässigen Maklern erfragt. Die notariellen Verkaufsakten werden in Luxemburg zwar erfasst und es existieren z. B. auch durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen, allerdings sind momentan noch keine Auswertungen der Kaufpreise für Wohnbauland und schon gar keine Alternativen zu den deutschen Bodenrichtwerten verfügbar.



Abb. 4.1-3: Bodenpreisniveau auf luxemburgischem und rheinland-pfälzischem Gebiet⁴⁴

Das Bodenpreisniveau in Luxemburg liegt weiterhin in etwa beim Dreifachen des Bodenpreisniveaus im rheinland-pfälzischen Grenzbereich. Auch bebaute Grundstücke werden zu deutlich höheren Kaufprei-

44 Quelle: Bodenwerte für Luxemburg: Gutachterausschuss für den Bereich des Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel; generalisierte Bodenrichtwerte für Rheinland-Pfalz (www.gutachterausschuesse.rlp.de, Stichtag: 01.01.2016)

sen gehandelt. So lag der durchschnittliche relative Kaufpreis für Eigentumswohnungen im Jahr 2015 in den luxemburgischen „Grenz-Gemeinden“ Echternach, Mertert und Grevenmacher z. B. bei 3.700,- bis 4.200,- €/m² Wohnfläche (vgl. [14])⁴⁵. Zum Vergleich: In der Stadt Trier werden für eine Eigentumswohnung in sehr guter Lage und 90 m² Wohnfläche durchschnittlich 2.400,- €/m² erzielt.

Dieses starke Preisgefälle und das geringe Angebot im Bereich des individuellen Wohnungsbaus in Luxemburg sind die Gründe für die starken Preisbewegungen im deutschen Grenzgebiet. Denn viele Luxemburger haben ihren Wohnsitz in den deutschen Grenzraum verlegt. Aufgrund der höheren Verdienste und der damit einhergehenden höheren Kaufkraft ist dieser Käuferkreis in der Regel bereit, Preise zu bezahlen, die deutlich über dem durchschnittlichen Bodenpreisniveau in Rheinland-Pfalz liegen. Käufer, die in das Umland von Trier ziehen möchten, weichen bevorzugt in die Verbandsgemeinden Schweich, Trier-Land und die Gemeinden der Obermosel aus, die ebenfalls verkehrsmäßig günstig an das Oberzentrum Trier angebunden sind. Dies zeigt auch die starke Nachfrage nach Bauplätzen in kürzlich neu erschlossenen Baugebieten wie z. B. in der Stadt Schweich - „Im Ermesgraben“ (rd. 300 Bauplätze), in der Gemeinde Kenn - „Auf der Kenner Lay II“ (rd. 115 Bauplätze), in der Gemeinde Mehring - „Zellerberg“ (rd. 110 Bauplätze), in der Gemeinde Nittel - „Im Wiesengraben“ (rd. 110 Bauplätze) und in Wincheringen (jährlich rd. 30 Bauplätze).

Ähnliche Entwicklungen – allerdings auf niedrigem Niveau – sind auch in der Verbandsgemeinde Südeifel (ehemals Verbandsgemeinde Irrel und Neuerburg) des Eifelkreises Bitburg-Prüm zu verzeichnen. Seit 2004 ist auch hier eine vermehrte Nachfrage von Kaufinteressenten aus Luxemburg festzustellen, die sich insbesondere auf die Ortschaften in einem 10 bis 15 km breiten Streifen entlang der Sauer und der Our erstreckt (z. B. Irrel, Echternacherbrück, Bollendorf, Erzen, Geichlingen, Körperich). Die Bodenwerte erreichen hier zwar nur ein Niveau von maximal 120,- €/m² (Irrel), sie liegen aber damit deutlich über dem Preisniveau, welches ansonsten im Eifelkreis Bitburg-Prüm vorherrscht (rd. 60,- €/m² für Wohnbauland in guter Lage). Im übrigen Bereich der Verbandsgemeinde Südeifel liegen – trotz deutlich niedrigerem Preisniveau – ähnliche Bodenpreissteigerungen vor. In einzelnen Ortschaften dieser Verbandsgemeinde (wie z. B. Alsdorf, Echternacherbrück, Ferschweiler, Wolfsefeld, Holsthum, Minden, Irrel, Körperich) lagen zum Stichtag 31.12.2003 die Bodenrichtwerte für Wohnbauland in guter Lage bei durchschnittlich rd. 35,- €/m². Zu den Stichtagen 01.01.2014 und 01.01.2016 betragen die Werte für dieselben Gemeinden im Durchschnitt rd. 70,- bis 80,- €/m².

Letztendlich ist hier eine Entwicklung in Gang gesetzt worden, die beispielsweise im Mainzer Raum – allerdings auf deutlich höherem Preisniveau – durch den Einfluss der Kaufkraft aus dem Rhein-Main-Gebiet schon vor Jahren entstanden ist und den gesamten Grundstücksmarkt in diesem Bereich beeinflusst hat.

Trotz des gleichbleibend hohen Preisniveaus ging in den vergangenen Jahren der Anteil an ausländischen Käufern am regionalen Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Trier-Saarburg zurück. Der Anteil hatte sich von 2005 bis 2008 kontinuierlich erhöht und erreichte bei den **un**bebauten Grundstücken für ausländische Erwerber einen Wert von 19,2 % und für luxemburgische Käufer einen Wert von 17,6 % aller ausgewerteten Kaufverträge (vgl. Abb. 4.1-4). Vermutlich durch die einsetzende Finanzkrise waren ausländische Käufer in 2008 und 2009 besonders vorsichtig bei ihren Kaufentscheidungen, so dass sich erst im Jahr 2010 der Anteil der ausländischen Käufer in dieser Region wieder erhöht hat. Seitdem hat der Anteil nicht mehr das hohe Niveau von 2007 erreicht, was sich aber bisher nicht auf die Höhe der Kaufpreise – wie zuvor beschrieben – ausgewirkt hat. Der Anteil der luxemburgischen Erwerber an den ausländischen Erwerbern beträgt durchschnittlich rd. 80 %.

45 Die Angaben beziehen sich auf bestehende Wohnungseigentumsobjekte (appartements existants).

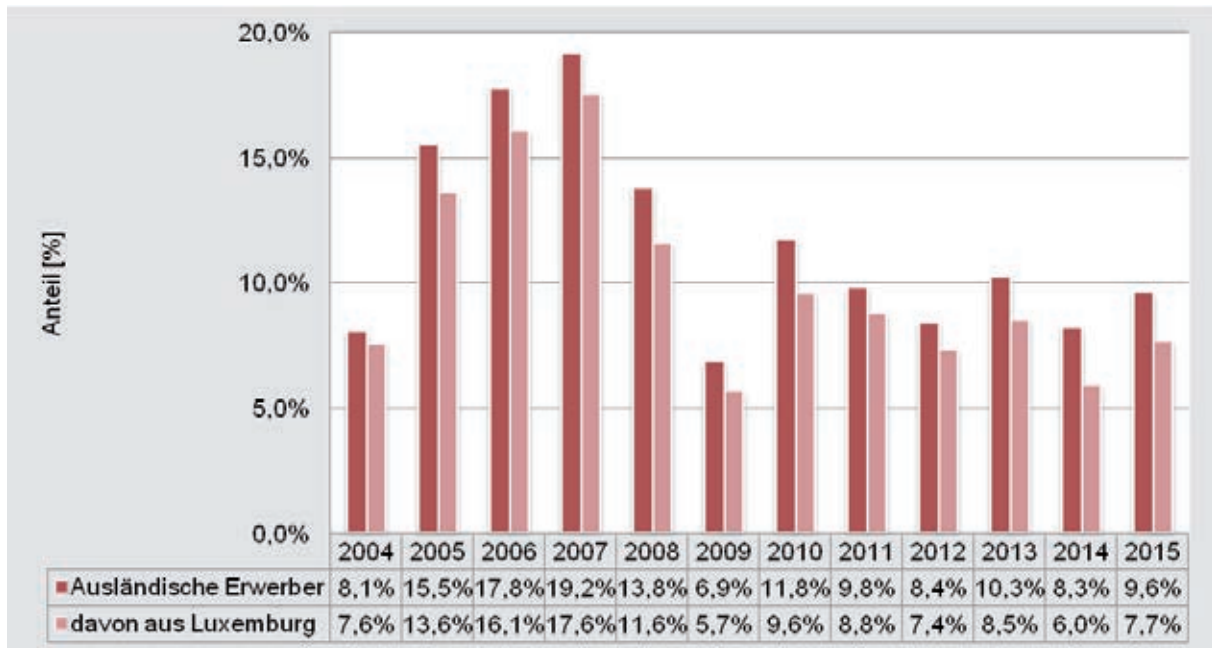


Abb. 4.1-4: Prozentualer Anteil der ausländischen Erwerber von **un**bebauten Wohnbaugrundstücken im Landkreis Trier-Saarburg

Die ausländischen Kaufinteressenten beeinflussen nicht nur den Markt für **un**bebaute Grundstücke, sondern auch den für **be**baute Grundstücke. Ihr prozentualer Anteil ist in diesem Marktsegment mit durchschnittlich rd. 14,5 % sogar noch höher als bei den **un**bebauten Grundstücken. Der Anteil der luxemburgischen Käufer beträgt durchschnittlich rd. 72 % aller ausländischen Erwerber (vgl. Abb. 4.1-5).

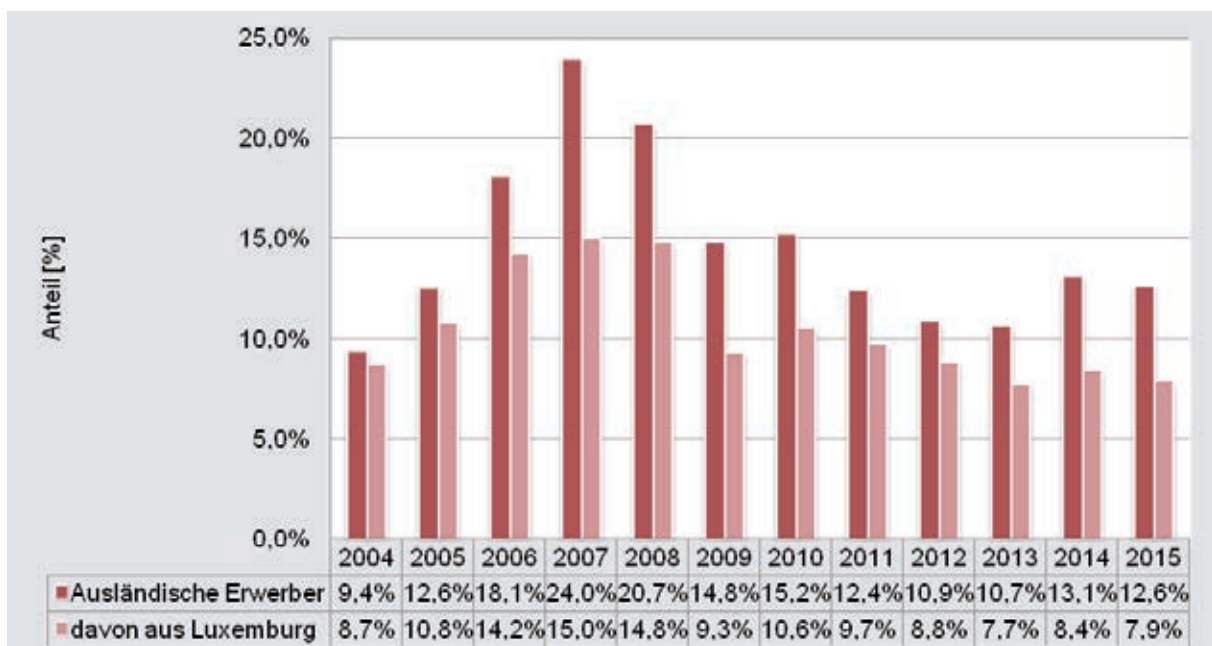


Abb. 4.1-5: Prozentualer Anteil der ausländischen Erwerber von **be**bauten Wohnbaugrundstücken im Landkreis Trier-Saarburg

Es ist anzunehmen, dass diese aus ganz Europa stammende Erwerbergruppe in Luxemburg arbeitet und Interesse an einer zügigen Nutzung der Immobilie hat. Diese Voraussetzungen liegen in Rheinland-Pfalz vor. In Luxemburg steht dagegen der regen Nachfrage ein eingeschränktes Angebot auf sehr hohem Preisniveau gegenüber. Seit 2014 hat sich die Nachfrage der ausländischen Erwerber im Trierer Raum wieder auf einem hohen Niveau stabilisiert.

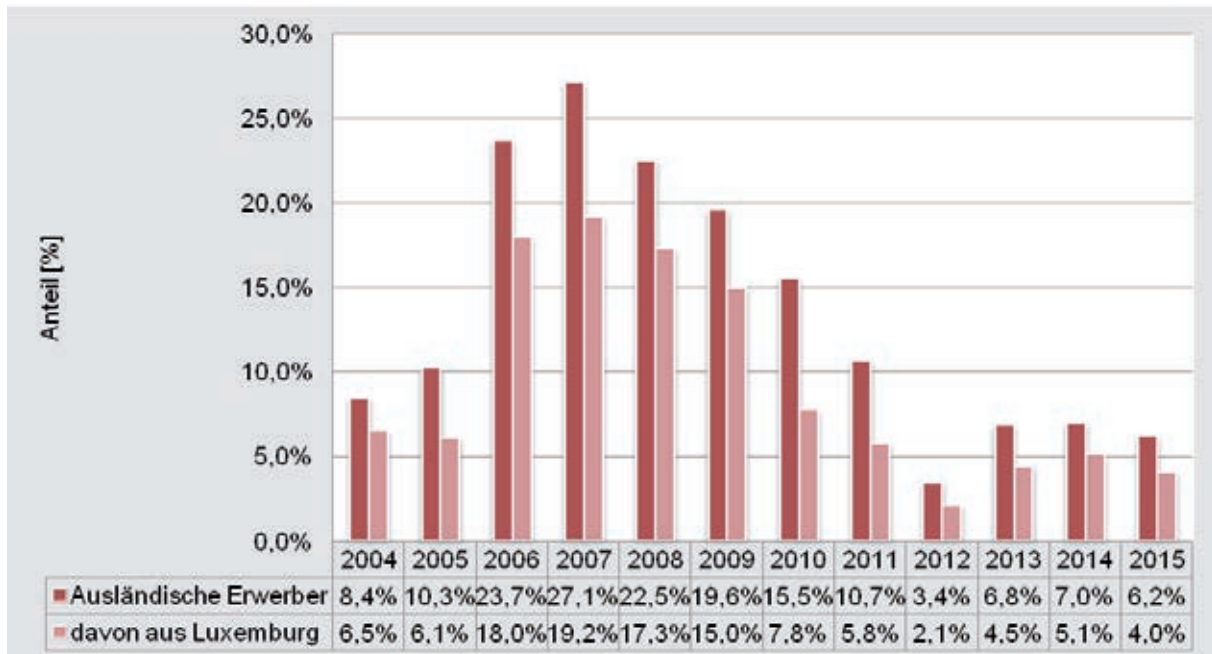


Abb. 4.1-6: Prozentualer Anteil der ausländischen Erwerber von Wohnungseigentum im Landkreis Trier-Saarburg

Bei den ausländischen Erwerbern von Wohnungseigentum beträgt der Anteil an luxemburgischen Erwerbern durchschnittlich nur rd. 64 % (vgl. Abb. 4.1-6). Auffällig ist, dass das Interesse an dieser Eigentumsform bei ausländischen Erwerbern größeren Schwankungen unterliegt, als dies bei den beiden anderen Grundstücksarten (**b**ebaute und **u**nbebaute Wohnbaugrundstücke) der Fall ist.

■ Südöstliches Rheinland-Pfalz

Anders als im nördlichen Teil von Rheinland-Pfalz, in dem hohe Bodenwerte weitgehend nur an der Rheinschiene zu finden sind, zieht sich auf der rheinland-pfälzischen Seite des Rheins ab der Verbindungslinie Bingen-Mainz ein Streifen von rd. 25 km Breite nach Süden, in dem auch im „Hinterland“ Bodenpreise von bis zu 500,- €/m² erzielt werden (vgl. Abb. 4.1-7).

Die Gründe liegen einerseits an der immer noch hohen örtlichen Nachfrage nach Baugrundstücken in den Oberzentren Mainz und Ludwigshafen am Rhein sowie in den Mittelzentren Alzey, Bad Dürkheim, Bingen am Rhein, Frankenthal (Pfalz), Landau in der Pfalz, Neustadt an der Weinstraße, Speyer und Worms. Andererseits wird die Nachfrage durch die unmittelbare Nachbarschaft zu den hessischen und baden-württembergischen Ballungsgebietszentren Rhein-Main und Rhein-Neckar „angeheizt“, die ein zum Teil wesentlich höheres Bodenwertniveau aufweisen als die Städte und Gemeinden auf der rheinland-pfälzischen Rheinseite. Die Metropolregion Rhein-Neckar stellt mit ihren rd. 2,4 Millionen Einwohnern den siebtgrößten Verdichtungsraum Deutschlands dar. Ökonomisches und geografisches Zentrum der Region sind die

Städte Mannheim, Ludwigshafen am Rhein und Heidelberg. Die Region ist mit ihren zahlreichen Großunternehmen und Hochschulstandorten sowie der günstigen verkehrlichen Lage einer der wirtschaftsstärksten Ballungsräume Europas (vgl. [15]). Letztendlich hat sich diese hohe Attraktivität auf das Verkehrswertniveau der Immobilien in Rheinland-Pfalz ausgewirkt. Kaufwillige weichen häufig auf die (deutlich) preiswerteren Wohngebiete in Rheinland-Pfalz aus, denn die Käufer können über ein gut ausgebautes Schienen- und Straßennetz ihre Arbeitsplätze in den Ballungsgebieten von Hessen und Baden-Württemberg erreichen.

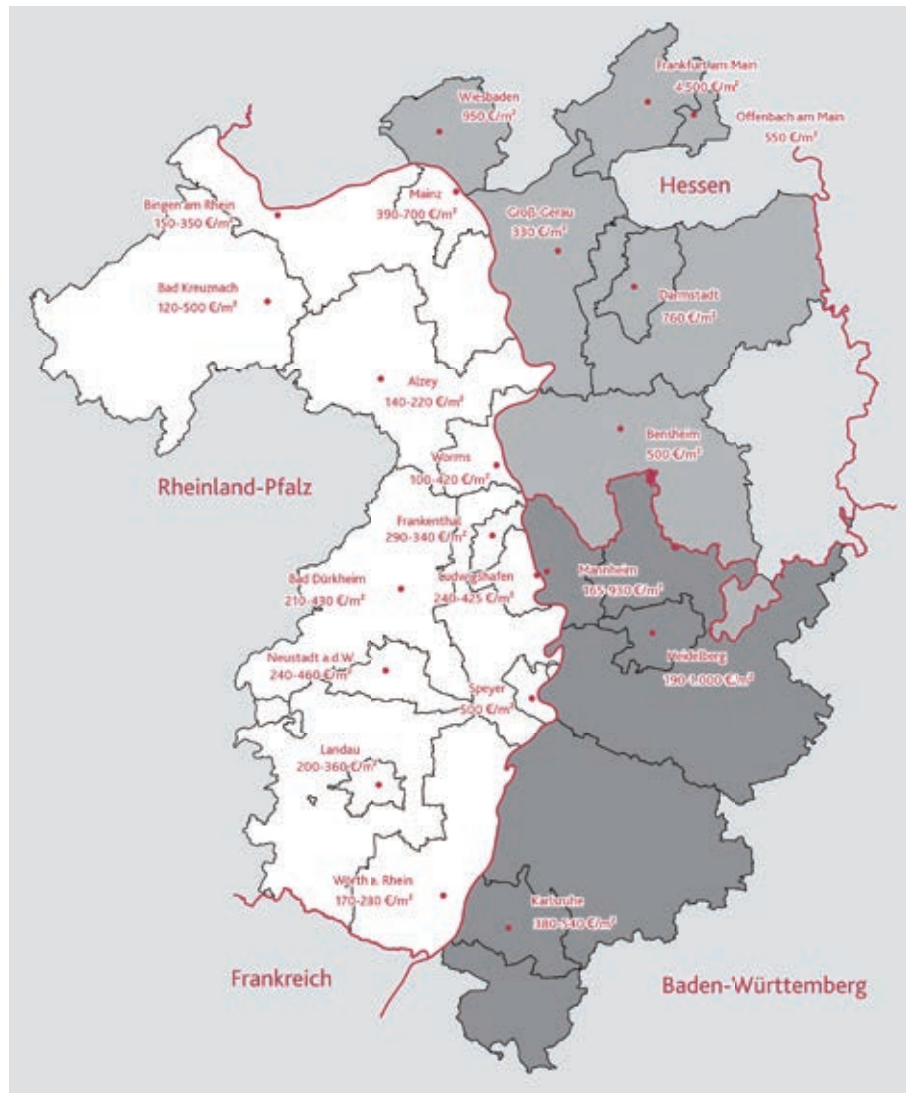


Abb. 4.1-7: Bodenpreisniveau entlang der Landesgrenze zu Hessen und Baden-Württemberg⁴⁶

Der Vergleich der in Abbildung 4.1-7 aufgeführten Bodenwerte mit denen im Landesgrundstücksmarktbericht 2015 zeigt, dass es teilweise erneut zu Bodenwertsteigerungen von rd. 1 % bis 29 % gekommen ist .

46 Quelle: Generalisierte Bodenrichtwerte für Rheinland-Pfalz (Stichtag: 01.01.2016), Generalisierte Bodenrichtwerte für Hessen (www.hvbg.hessen.de, Stichtag: 01.01.2016), Bodenrichtwerte der Stadt Heidelberg (interaktive Bodenrichtwertkarte - <http://map-service.heidelberg.de/mobile/index-brw.jsp>, Stichtag: 01.01.2015), generalisierte Bodenrichtwerte der Stadt Karlsruhe (Immobilienmarktbericht 2015, S. 18, Stichtag: 31.12.2014), Bodenrichtwerte der Stadt Mannheim (<https://www.gis-mannheim.de/mannheim/index.php?service=brw>, Stichtag: 31.12.2014)

4.1.2 Gewerbebauland

Das Bodenpreisniveau des Gewerbebaulands variiert in Rheinland-Pfalz erheblich. Während grundsätzlich entlang der Rheinschiene, im Raum Trier, im Raum Koblenz, im Raum Kaiserslautern und in einem Streifen von ca. 25 km Breite entlang des Rheins zwischen Mainz und der französischen Grenze ein hohes Bodenpreisniveau zwischen 55,- €/m² (Westhofen) und 190,- €/m² (Stadt Mainz) herrscht, liegen die Werte für Gewerbebauland in der Eifel, dem Westerwald, dem Hunsrück und der restlichen Westpfalz zwischen 2,- €/m² und rund 20,- €/m² und nur in größeren Gemeinden bei bis zu 40,- €/m², in Ausnahmefällen bei maximal 60,- €/m² (vgl. Abb. 4.1-8).

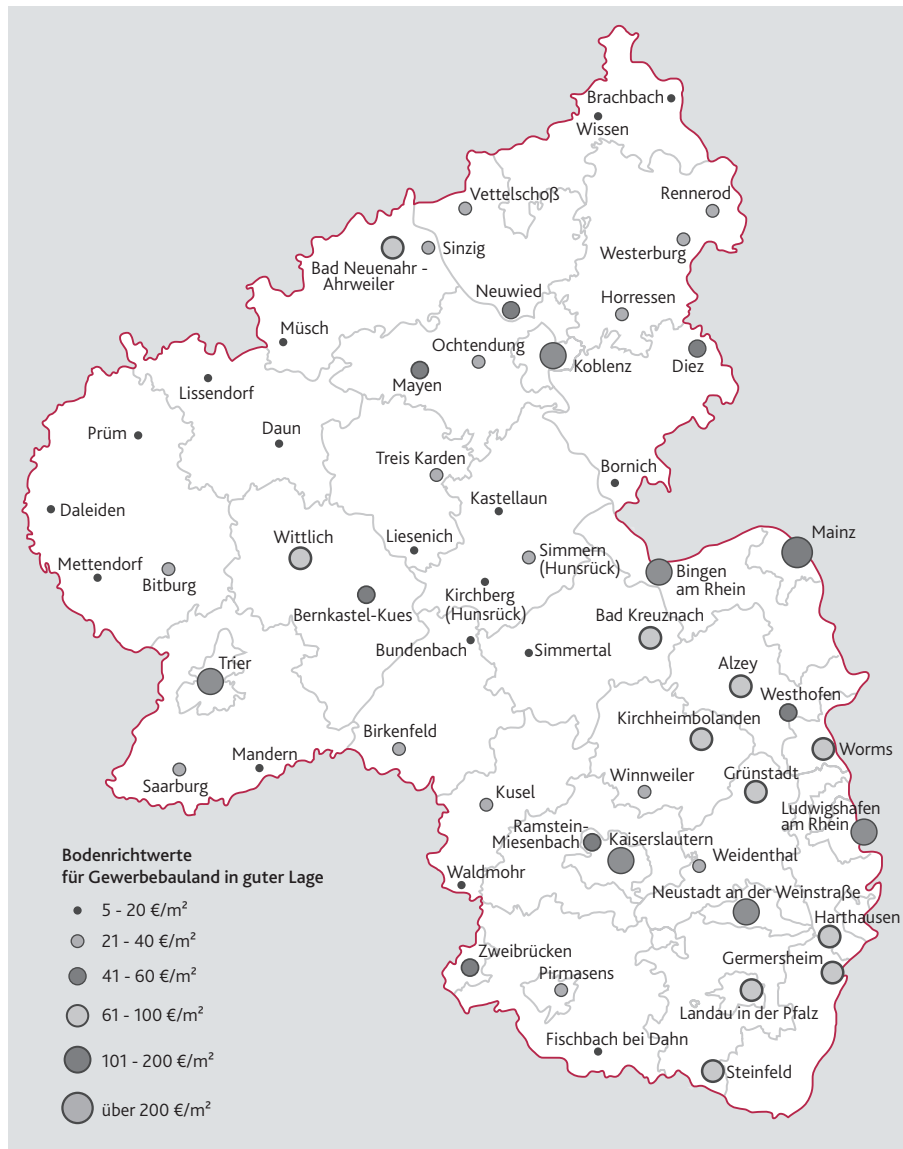


Abb. 4.1-8: Bodenpreisniveau für Gewerbebauland in ausgewählten Gemeinden⁴⁷

Die Ausnahmen bilden in diesen ländlichen Bereichen i. d. R. nur die größeren Gemeinden mit guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz aber auch die Kreisstädte oder die Bereiche, in denen jüngst

47 Datengrundlage sind die veröffentlichten generalisierten Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2016.

strukturelle Entwicklungen (z. B. Ansiedlungen von Unternehmen) den Grundstücksmarkt beeinflussten. Im Mittel betrug der Anstieg des Bodenpreisniveaus für Gewerbebauland der hier repräsentativ ausgewählten Gemeinden 1 %. Deutliche Zuwächse waren vor allem in den Städten Sinzig (+10 %), Diez (+29 %), Neuwied (+11 %) sowie der Ortsgemeinde Daleiden (+29 %) zu verzeichnen.

4.2 Durchschnittliche Bodenpreisentwicklungen

Neben den Bodenwerten und den Bodenwertunterschieden zwischen den gewählten Gemeinden (vgl. Abbildungen 4.1-1 und 4.1-8) sind auch die durchschnittlichen Bodenpreisentwicklungen der vergangenen Jahre bis heute von Interesse. Bodenpreisentwicklungen können durch Bodenpreisindexreihen dargestellt werden, welche die relativen Bodenwertänderungen auf einer Zeitachse – bezogen auf ein Basisjahr – wiedergeben. Bei der Wahl eines gemeinsamen Bezugsdatums lassen sich so die Bodenpreisänderungen von einzelnen Regionen miteinander vergleichen.

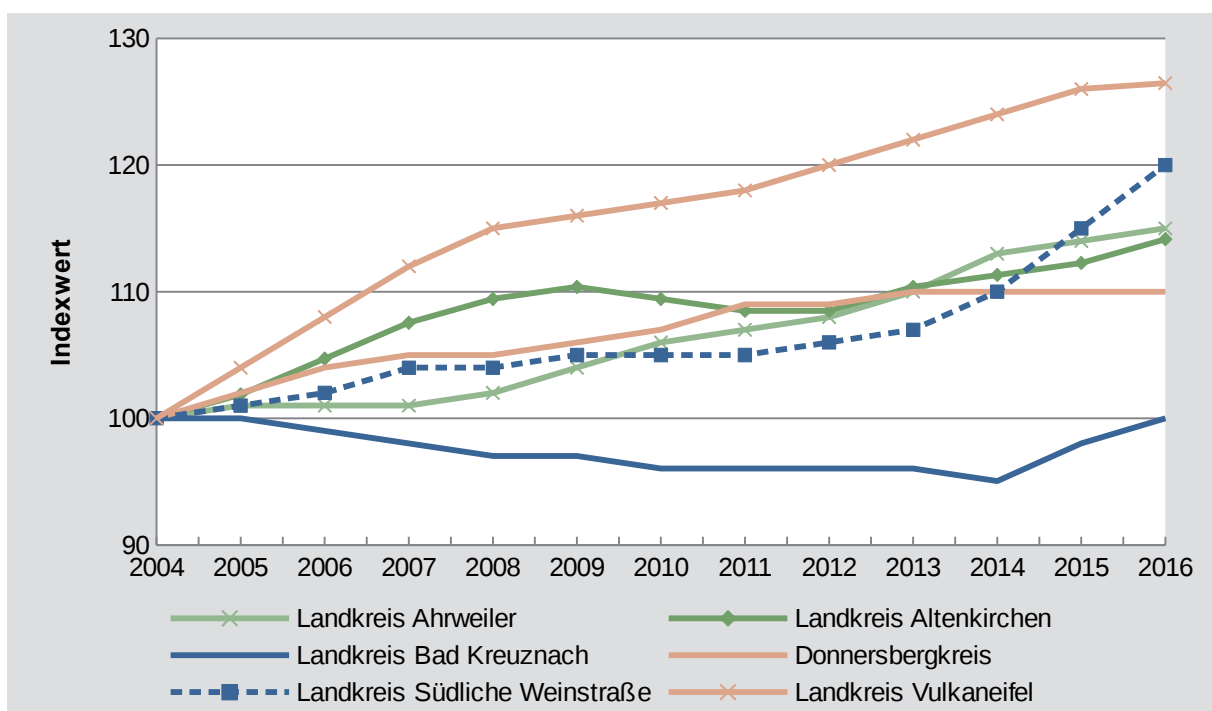


Abb. 4.2-1: Bodenpreisindizes für Wohnbauland in ausgewählten Landkreisen (2004 bis 2016, jeweils auf den 01.01. des jeweiligen Jahres bezogen)

Die Abbildungen 4.2-1 und 4.2-2 geben einen Überblick über die von den örtlichen Gutachterausschüssen abgeleiteten Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland seit dem 01.01.2004 für ausgewählte kreisfreie Städte und Landkreise⁴⁸.

⁴⁸ Eine vertiefte Auswertung der Bodenpreisentwicklung findet sich in Kapitel 6, Abschnitt 6.3.

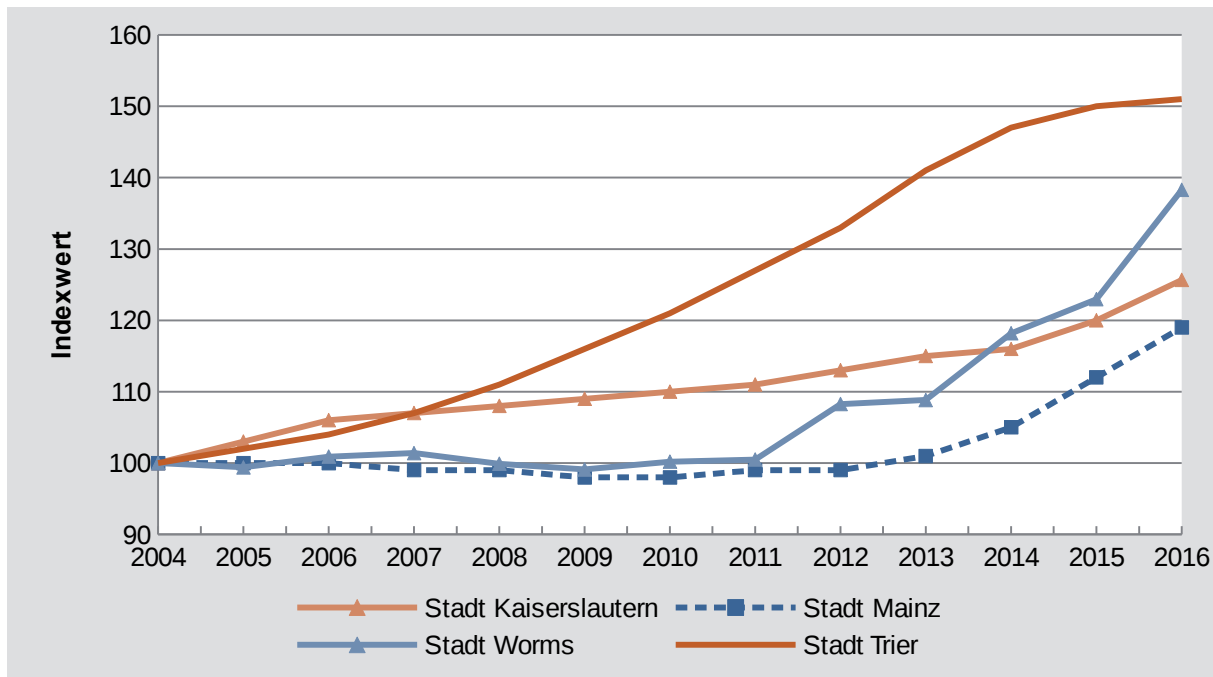


Abb. 4.2-2: Bodenpreisindizes für Wohnbauland in ausgewählten Städten (2004 bis 2016, jeweils auf den 01.01. des jeweiligen Jahres bezogen)

Die bereitgestellten Indexreihen wurden über ein 3-Jahres-Mittel geglättet, um die Auswirkungen von Zufälligkeiten im Datenmaterial zu eliminieren. Daher sind Abweichungen der hier veröffentlichten Bodenpreisindexreihen zu früheren Ableitungen möglich.

Die Bodenpreisänderungen fallen seit 2004 in den kreisfreien Städten und Landkreisen unterschiedlich groß aus. Die Landkreise Mayen-Koblenz, Südwestpfalz mit Pirmasens und Zweibrücken, Birkenfeld, Cochem-Zell, Neuwied, Kusel, Bad Kreuznach, Bad Dürkheim sowie der Rhein-Hunsrück-Kreis weisen eine geringe Wertentwicklung seit 2004 auf (-10 % bis +6 %). In den übrigen Landkreisen und kreisfreien Städten entwickelten sich im selben Zeitraum die Bodenpreise wesentlich stärker nach oben (zwischen 10 % und 51 %). Da die Städte ein sehr viel höheres Bodenpreisniveau besitzen, wirkt sich hier eine hohe absolute Bodenwerterhöhung i. d. R. nur in einer geringen prozentualen Erhöhung der Bodenpreise aus. In Birkenfeld oder Altenkirchen, in denen das Bodenwertniveau bei rd. 50,- €/m² liegt, führen die geringeren absoluten Preissteigerungen zu höheren relativen Preissteigerungsraten.

Die Stadt Trier weist zwar ein hohes Bodenwertniveau (475,- €/m²) auf, die hohe prozentuale Bodenpreisentwicklung seit 2004 entspricht aber eher den Bodenpreisentwicklungen, wie sie bei Gebieten mit überwiegend niedrigem Bodenwertniveau auftreten. In Trier liegen allerdings die in Abschnitt 4.1.1 beschriebenen Besonderheiten vor, d. h. der Grundstücksmarkt des Trierer Raums wird seit einigen Jahren durch Kaufinteressenten aus Luxemburg, die sich regelmäßig zu deutlich höheren Preisen in Trier und Umgebung einkaufen, beeinflusst.

Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler (bis zu 330,- €/m² für Wohnbauland) besitzt eine hohe Attraktivität als Kurstadt, ihr Preisniveau wird darüber hinaus – wie in Abschnitt 4.1.1 beschrieben – insbesondere von Ausstrahlungseffekten der Bundesstadt Bonn mitbestimmt. Wie die Indexreihe für den Landkreis Ahrweiler zeigt, kommen seit 2004 nur noch geringe Bodenwertsteigerungen vor.

Von 2014 bis 2016 stiegen die Bodenpreise im nördlichen Rheinland-Pfalz – mit Ausnahme von der Stadt Koblenz – nur sehr gering an (-3 bis +3%). Auch die Region Westeifel-Mosel verzeichnete trotz des Luxemburger Einflusses im Raum Trier nur eine Bodenpreissteigerung von -1 bis +4 %. Im südöstlichen Bereich von Rheinland-Pfalz (von Bingen bis Wörth am Rhein) stiegen die Bodenpreise in diesem Zeitraum am stärksten an (zwischen 4% im Landkreis Bad Dürkheim bis 19% in der Stadt Speyer). Für die Jahre 2014 und 2015 wird in Abbildung 4.2-3 kreisweise bzw. für die kreisfreien Städte die Summe der Bodenpreisentwicklungen dargestellt.

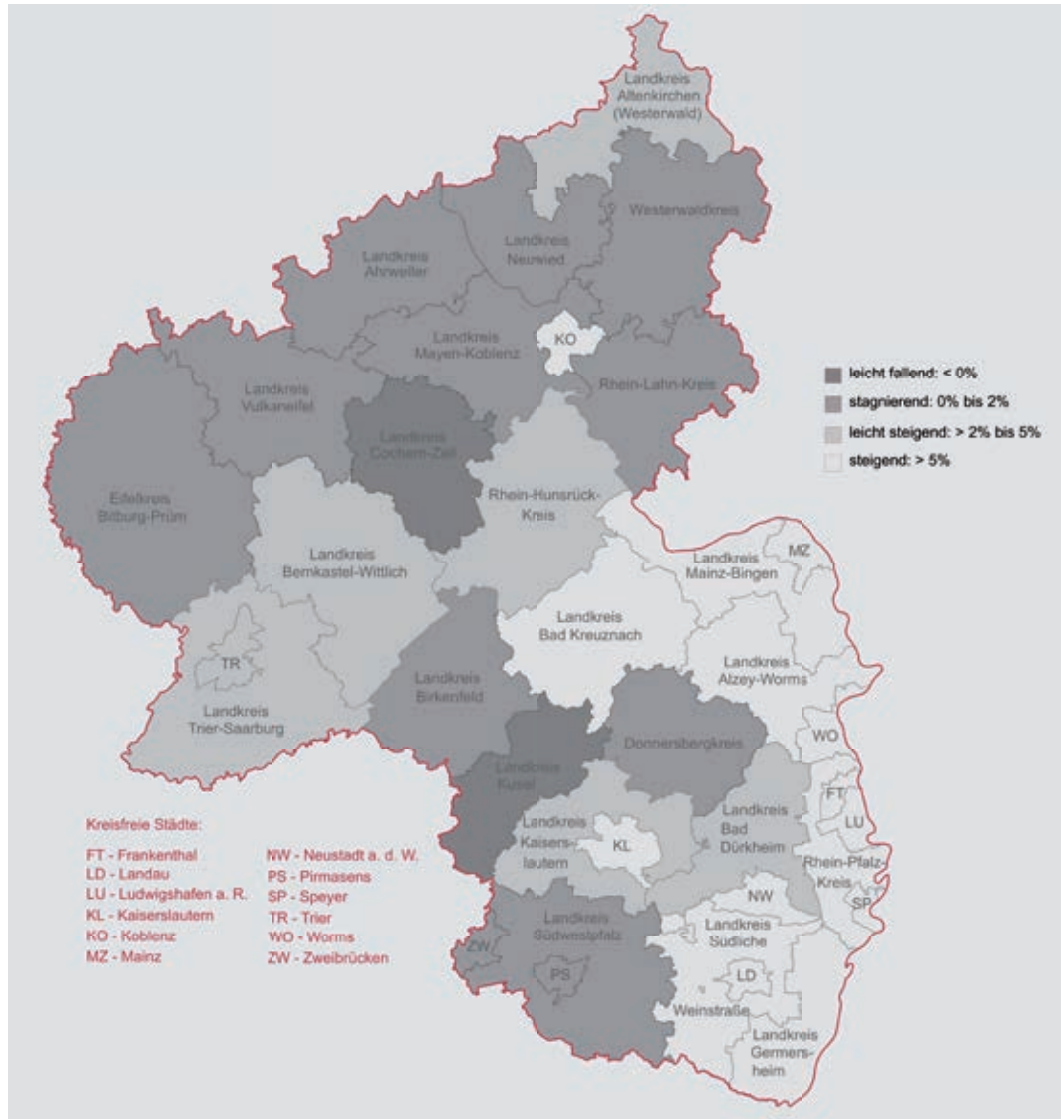


Abb. 4.2-3: Relative Bodenpreisentwicklungen für Wohnbauland im Zeitraum 2014 bis 2016

4.3 Preisniveau bebauter Einfamilienwohnhausgrundstücke

In Rheinland-Pfalz ist der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern an den fertiggestellten und veräußerten Wohnungen im Bundesvergleich am höchsten. Grund und Boden steht gerade in den ländlichen Bereichen ausreichend und zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung. Das Bodenpreisniveau steigt jedoch regelmäßig zu den Ballungsräumen hin um ein Vielfaches an.

Um das Maß des Einflusses großräumiger Lageunterschiede auf das Preisniveau bebauter Einfamilienhausgrundstücke zu untersuchen, haben die Gutachterausschüsse in ausgewählten Gemeinden von Rheinland-Pfalz Kaufpreise von bebauten Einfamilienwohnhausgrundstücken ausgewertet und Richtwerte für ein normiertes bebautes Einfamilienwohnhausgrundstück abgeleitet. Dieses mit einem standardisierten Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück weist die in Tabelle 4.3-1 aufgeführten Eigenschaften auf. Die Eigenschaften des normierten Einfamilienwohnhausgrundstücks sind dabei in diesem Landesgrundstücksmarktbericht umgestellt worden auf die Sachwertrichtlinie und somit auf die NHK 2010 [18].

Beschreibung des mit einem standardisierten Einfamilienwohnhaus bebauten Richtwertgrundstücks	
Stichtag	01.01.2016
Grundstücksgröße	500 m ²
Grundstückszuschnitt	weitgehend rechteckig
Wohnlage	gut
Erschließungszustand	voll erschlossen, ansprechende Erschließungsanlagen
Erschließungsbeitrags- und -abgabenzustand	beitrags- und abgabefrei
Geschosse	Volles Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
Dachform	Satteldach (Dachneigung 35°, Kniestock 1,00 m)
Gebäudestandard	3,5
Wohnfläche	145 m ²
Gesamtnutzungsdauer (GND)	73 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	58 Jahre
Zeitwert der Außen- und Nebenanlagen	25.000 €

Tab. 4.3-1: Beschreibung des mit einem standardisierten Einfamilienwohnhaus bebauten Richtwertgrundstücks

In Abbildung 4.3-1 sind die absoluten Vergleichsfaktoren der einzelnen Gemeinden aufgeführt. Die Immobilienwerte unterscheiden sich zum Teil erheblich. So liegt der höchste Wert mit rd. 555.000,- € in Mainz (Bodenwert 525,- €/m²) und der niedrigste Wert mit rd. 175.000,- € bei einem Bodenwertniveau von rd. 20,- €/m² in Schmißberg im Kreis Birkenfeld. Der Wertunterschied beträgt 380.000,- € (rd. 215 %), der allein durch die jeweilige Lage und die entsprechende Nachfrage erzeugt wird. Neben dem jeweiligen Verkehrswert des bebauten Grundstücks ist auch der Bodenwert je Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben.

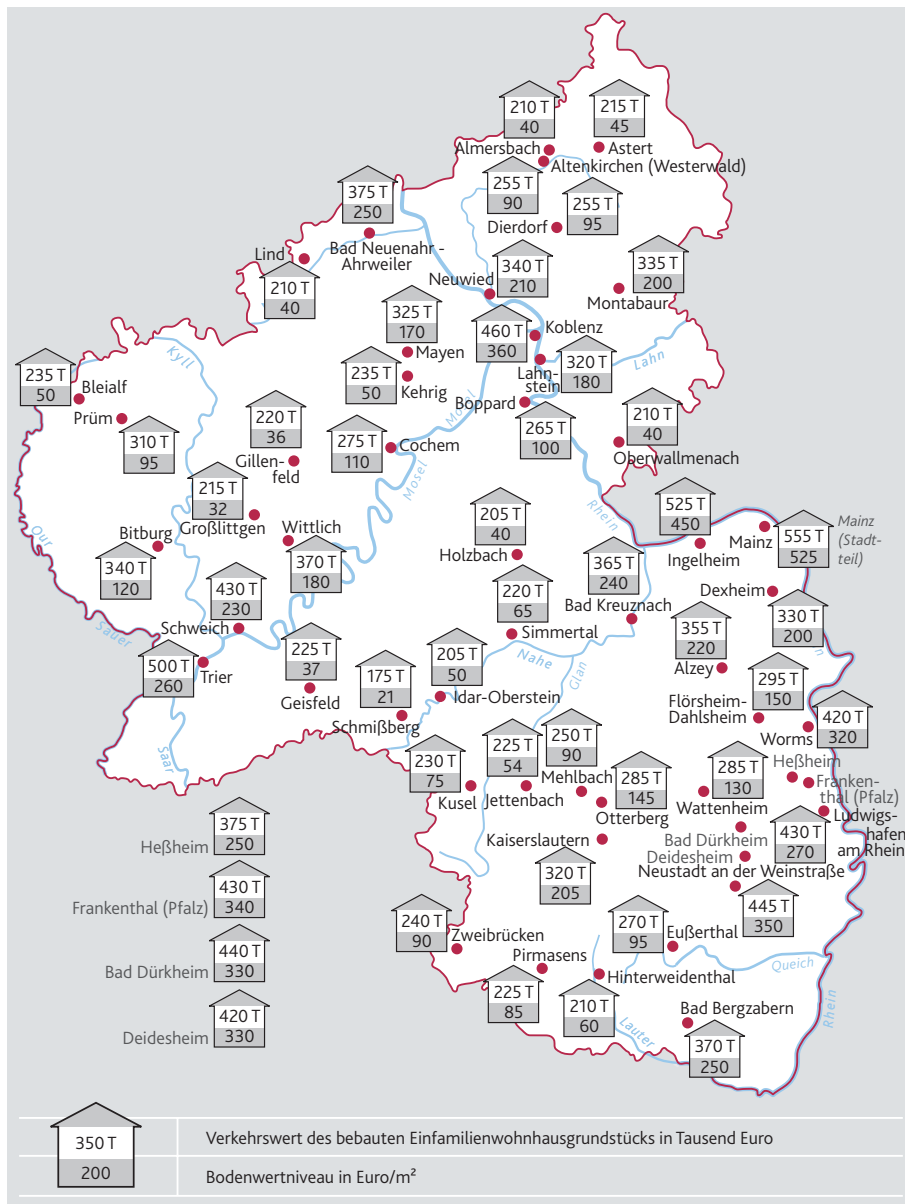


Abb. 4.3-1: Richtwerte für ein mit einem normierten Einfamilienwohnhaus bebautes Grundstück in verschiedenen Lagen von Rheinland-Pfalz (Stichtag: 01.01.2016)

Die Preise für die bebauten Richtwertgrundstücke haben in den Jahren 2014 und 2015 in den ausgewählten Gemeinden durchschnittlich um rd. 8 % zugenommen (vgl. Abbildung 4.3-2), wobei die Entwicklung im ländlichen Bereich nur rund 3 % und im städtischen Bereich rund 12 % beträgt. Die Entwicklung im städtischen Bereich hebt sich damit deutlich von der Entwicklung im ländlichen Bereich ab, d. h. der demografische Wandel schlägt sich immer stärker in den Immobilienpreisen nieder.

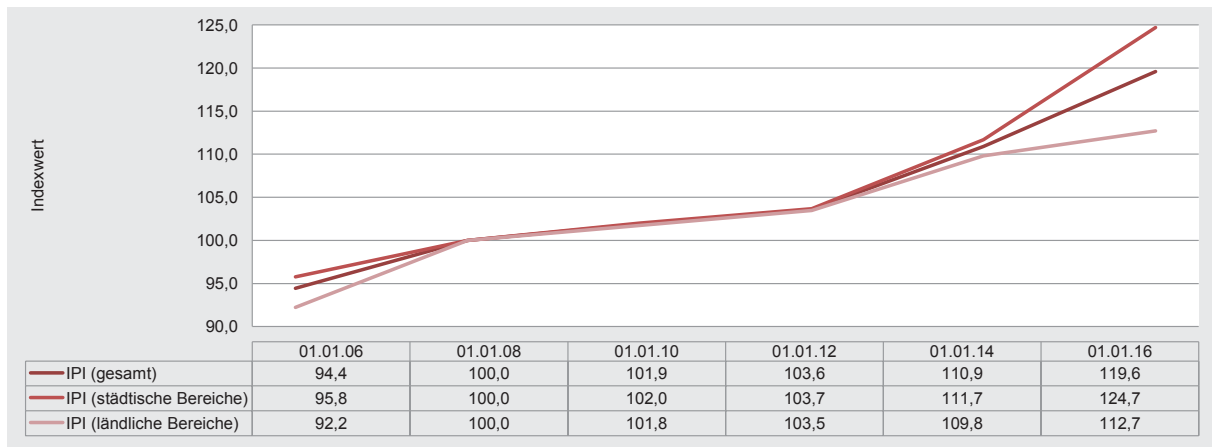


Abb. 4.3-2: Immobilienpreisindexreihe (IPI) für bebauten Einfamilienwohnhausgrundstücke in Rheinland-Pfalz (Basiszeitraum 1/2008 = 100)

4.4 Mietpreisniveau des Landes Rheinland-Pfalz im Überblick

Für ausgewählte Städte und Gemeinden wurden aus vorliegenden Mietpreisspiegeln, im Einzelfall auch aus den Mietpreissammlungen der Gutachterausschüsse sowie in wenigen Fällen aus Vergleichsmieten Nettokaltmieten für zwei standardisierte Mustermietwohnungen mit je 80 m² Wohnfläche mit gehobenem Standard und in guter Wohnlage jeweils aus dem Baujahr 1970 und 2000 ermittelt und in Abbildung 4.4-1 dargestellt.

Für die Mustermietwohnung des Baujahres 2000 liegen die Mieten gegenüber dem Landesgrundstücksmarktbericht 2015 durchschnittlich 8,8 % höher und variieren von 4,50 €/m² in Birkenfeld bis 9,40 €/m² in Mainz. Die Mieten für die Mustermietwohnung des (fiktiven) Baujahres 1970 liegen um durchschnittlich 12,3 % niedriger als die Mieten für die Mustermietwohnung des (fiktiven) Baujahres 2000 und reichen von 4,00 €/m² in Birkenfeld bis zu 8,00 €/m² in Mainz oder Speyer. Zu den veröffentlichten Vergleichsmieten aus dem Landesgrundstücksmarktbericht 2015 lässt sich mit regional teilweise **starken Schwankungen** eine Erhöhung in den vergangenen zwei Jahren um ca. 9,5 % ableiten (vgl. Abbildung 4.4-2).

Dass die Mieten ähnliche Abhängigkeiten von der Lage (ausgedrückt durch das Bodenwertniveau) wie auch die Vergleichsfaktoren bebauter Einfamilienwohnhausgrundstücke aufweisen, wurde bereits im Landesgrundstücksmarktbericht 2015 verdeutlicht. Die Vermutung, dass die Lage einen wesentlichen Einfluss auf die Miethöhe hat, soweit der jeweilige Mietraum bzgl. Alter, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit gleichartig ist, wird in der Abbildung 4.4-1 bestätigt. Jedoch hängt die Miethöhe von weiteren Rahmenbedingungen (wie z. B. Angebot und Nachfrage nach Wohnungen, der Wirtschaftskraft der jeweiligen Gemeinde, Altersstruktur in der Region und Eigentumsquote) ab. Wie stark der Einfluss dieser Rahmenbedingungen auf den Immobilienmarkt ist, bedarf deshalb im Einzelfall einer örtlichen Untersuchung.

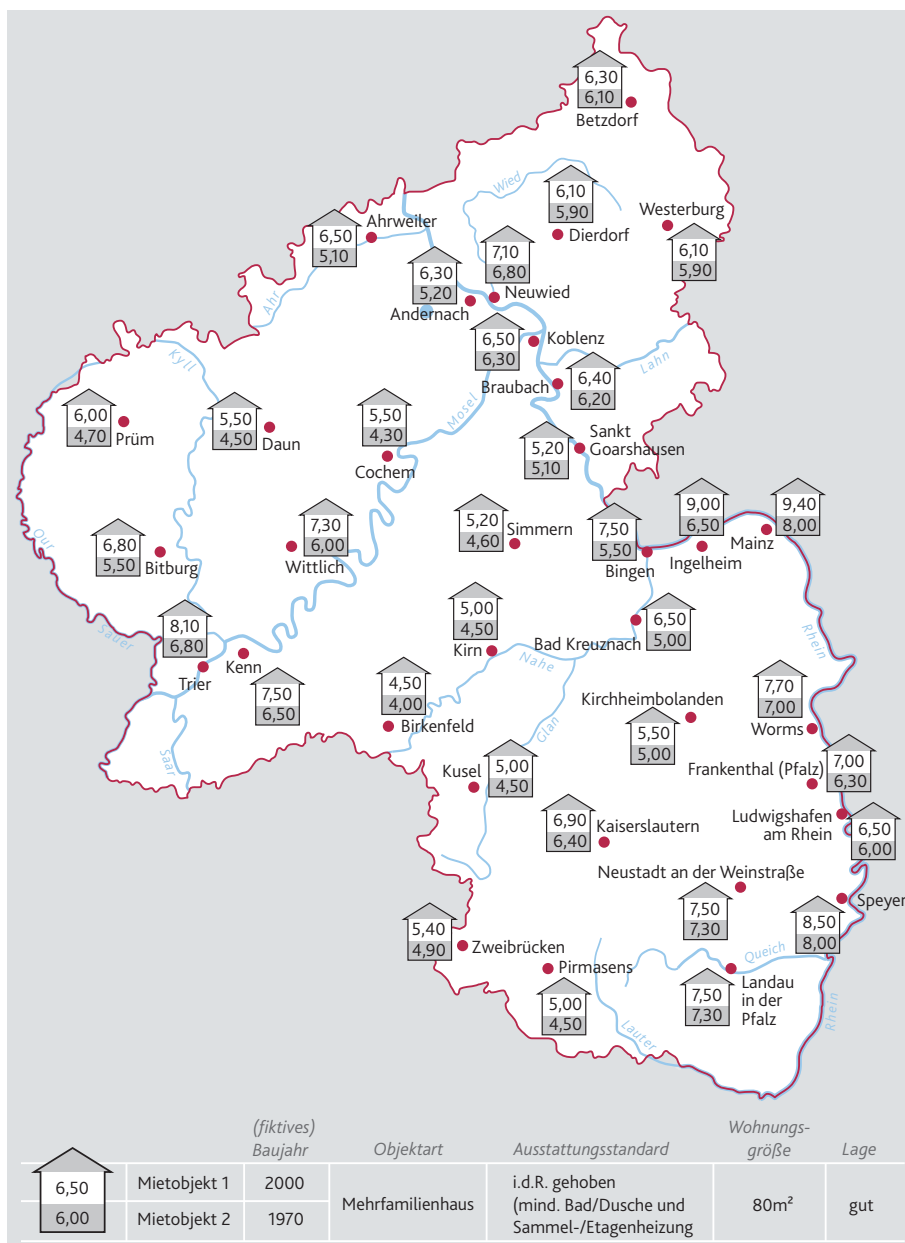


Abb. 4.4-1: Nettokaltmieten (Vergleichsmieten) für zwei Mustermietwohnungen in ausgewählten Städten und Gemeinden in Rheinland-Pfalz

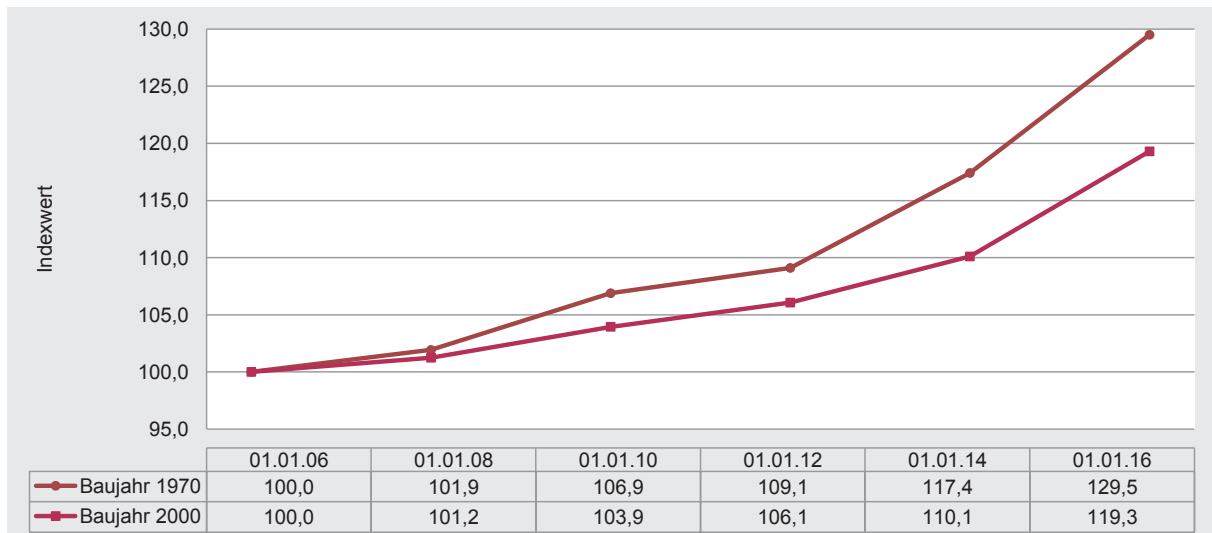


Abb. 4.4-2: Entwicklung des Mietpreisniveaus für die Mustermietwohnungen (Baujahr 1970 und 2000) in Rheinland-Pfalz (bezogen auf das Basisjahr 2006 = 100)

4.5 Preisniveau für Wohnungseigentum im Weiterverkauf in Rheinland-Pfalz

In Rheinland-Pfalz wird Wohnungseigentum vor allem in den Ballungsgebieten und den größeren Städten errichtet und veräußert. Um einen Überblick über das Preisgefüge innerhalb von Rheinland-Pfalz zu erhalten, wurden 1.526 Verkäufe (Weiterverkäufe) von Wohnungseigentum ausgewertet (vgl. auch die strenge Kaufpreisanalyse zur Ableitung von Vergleichsfaktoren in Abschnitt 6.4.1). Es sind ausschließlich Kauffälle von Wohnungseigentum in Drei- und Mehrfamilienwohnhäusern verwendet worden, deren Wohnfläche zwischen 20 und 200 m² und deren gegebenenfalls fiktives Baujahr nach 1965 liegt.

Die Vergleichspreise wurden auf ein „Richtwertwohnungseigentum“ mit folgenden Eigenschaften umgerechnet (vgl. Tabelle 4.5-1).

Eigenschaften des Richtwertwohnungseigentums	
Stichtag	01.01.2017
Restnutzungsdauer	43 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Gebäudestandard	3,0
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	10
Sondernutzungsrecht	nein
Stellplatz, Tiefgarage, Garage	nein
Ein-, Zweifamilienwohnhaus	nein
Vermietungssituation	unvermietet

Tab. 4.5-1: Eigenschaften des Richtwertwohnungseigentums

In Tabelle 4.5-2 sind die durchschnittlichen Richtwerte für Wohnungseigentum in Rheinland-Pfalz angegeben.

Die Richtwerte sind in 6 Lageklassen mit mittleren Bodenwertniveaus von rd. 50,- €/m² bis rd. 400,- €/m² gegliedert. Die Richtwerte unterscheiden Wohnungsgrößen von 60 m², 80 m², 100 m², 120 m² und 140 m², wobei die aufgeteilten Objekte im Durchschnitt aus 10 Wohneinheiten bestehen.

Rheinland-Pfalz, alle Orte						
Umfang der Stichprobe		1.526				
Ø Bodenwert-niveau [€/m ²]	Wohnungsgröße					Ø Bodenwertanteil [€/m ² WF]
	60 m ²	80 m ²	100 m ²	120 m ²	140 m ²	
50	875 €/m ²	890 €/m ²	900 €/m ²	900 €/m ²	890 €/m ²	68
100	1.125 €/m ²	1.145 €/m ²	1.155 €/m ²	1.155 €/m ²	1.145 €/m ²	162
150	1.335 €/m ²	1.360 €/m ²	1.370 €/m ²	1.370 €/m ²	1.355 €/m ²	269
200	1.525 €/m ²	1.550 €/m ²	1.560 €/m ²	1.560 €/m ²	1.545 €/m ²	380
300	1.900 €/m ²	1.920 €/m ²	1.930 €/m ²	1.930 €/m ²	1.920 €/m ²	634
400	2.255 €/m ²	2.275 €/m ²	2.285 €/m ²	2.285 €/m ²	2.275 €/m ²	903

Tab. 4.5-2: Richtwerte für Wohnungseigentum in Rheinland-Pfalz zum Stichtag 01.01.2017

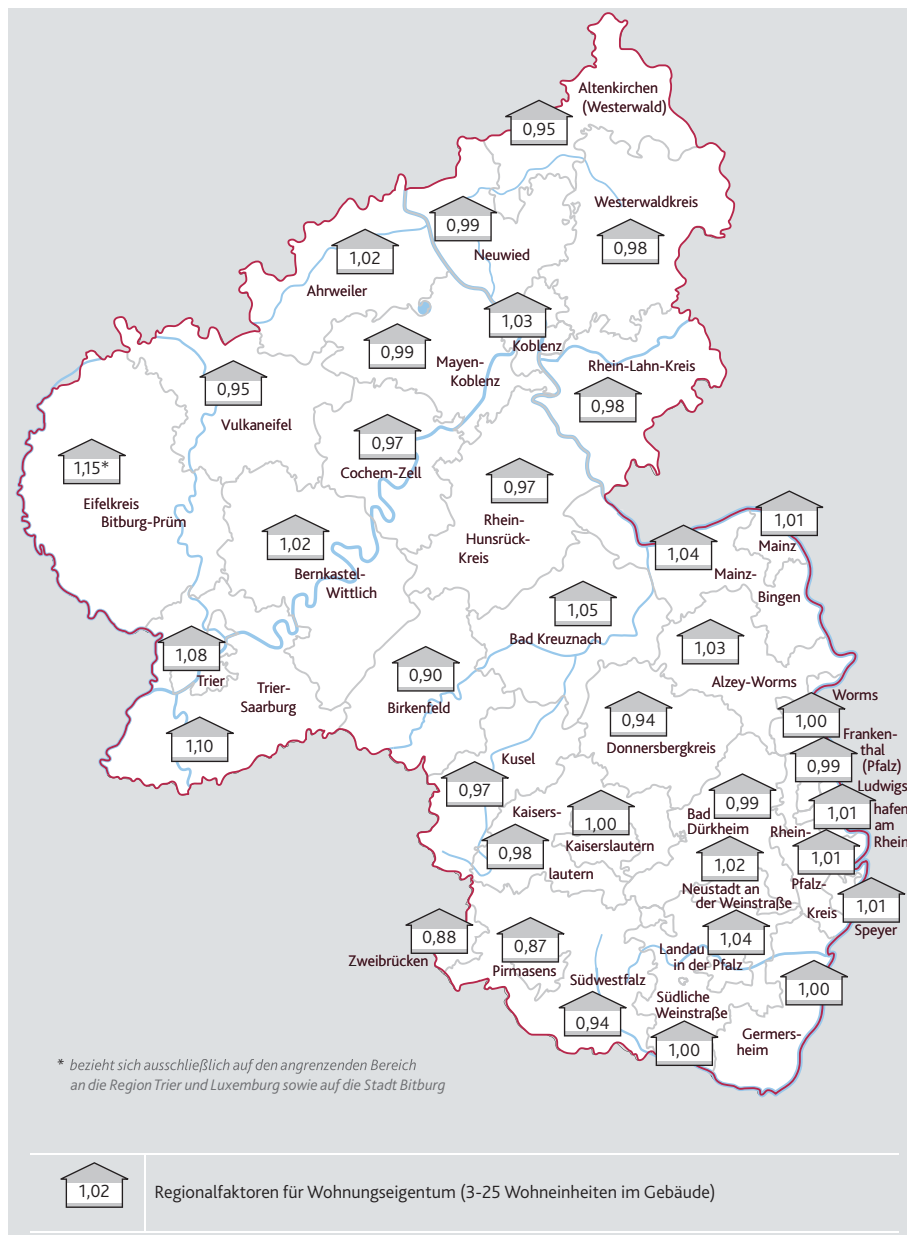


Abb. 4.5-1: Regionalfaktoren für Wohnungseigentum (für die überschlägige Verkehrswertermittlung in Verbindung mit Tabelle 4.5-2)

Aus diesen landesweiten Durchschnittswerten (vgl. Tab. 4.5-2) können mit Hilfe von regionalen Anpassungsfaktoren (vgl. Abb. 4.5-1) **überschlägige** Richtwerte für Wohnungseigentum für alle rheinland-pfälzischen Landkreise und kreisfreien Städte abgeleitet werden. Die regionalen Anpassungsfaktoren reichen von 0,87 in der Stadt Pirmasens bis zu 1,15 im Eifelkreis Bitburg Prüm.

Beispiel

Überschlägige Bewertung eines Wohnungseigentums

A. Aufgabe

In der Stadt Mayen soll der Preis für ein Wohnungseigentum von 100 m² **überschlägig** ermittelt werden. Der Bodenrichtwert / das Bodenwertniveau beträgt 150 €/m².

B. Lösung

Der Wert des Wohnungseigentums kann aus der Tabelle 4.5-2 in Verbindung mit der Abbildung 4.5-1 ermittelt werden. Das Bewertungsobjekt liegt in einem Bereich mit 150 €/m² Bodenwertniveau und hat eine Größe von 100 m². Damit ist der Tabellenwert 1.370,- €/m² maßgeblich. Für die Stadt Mayen liegt ein regionaler Anpassungsfaktor von 0,99 vor. Die Rechnung lautet:

$$\begin{aligned} 1.370,- \text{ €/m}^2 \times 0,99 &= 1.356,30 \text{ €/m}^2 \\ 1.356,30 \text{ €/m}^2 \times 100 \text{ m}^2 &= 135.630,- \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{135.500,- \text{ €}}. \end{aligned}$$

Der so ermittelte Wert bezieht sich auf eine Eigentumswohnung mit den Eigenschaften, die in Tabelle 4.5-1 angegeben sind. Abweichungen von diesen Eigenschaften sind durch entsprechende pauschale Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z. B. Anpassungen aufgrund von Unterschieden zum Vergleichswert bei der Ausstattung, der Lage, des Alters und der Wohnungsgröße).

4.6 Fazit

Das vorliegende Kapitel 4 verschafft interessierten Bürgerinnen und Bürgern einen Überblick über wichtige Eckpunkte des rheinland-pfälzischen Grundstücksmarktes (z. B. Bodenpreisniveau für Wohnbauland und Gewerbebauland, das Preisniveau von bebauten Einfamilienwohnhausgrundstücken, das Mietniveau in verschiedenen Städten und Gemeinden, Richtwerte für Wohnungseigentum) und gibt den privaten Akteuren Hilfestellung bei ihren diesbezüglichen Interaktionen.

Beispielsweise dienen die allgemeinen Informationen den Vertragsparteien bei der Kaufpreisfindung und sollen so vor überhöhten Forderungen von Verkäufern und Vermietern schützen. Darüber hinaus erfolgt in der Regel eine schnellere Einigung der Parteien, wenn alle Grundstücksmarktteilnehmer ausreichend informiert sind. Werden tieferegehende Informationen benötigt, sollte auf die entsprechenden Auswertungen in Kapitel 6 zurückgegriffen bzw. ein Verkehrswertgutachten bei den Gutachterausschüssen oder Sachverständigen beantragt werden!



5 KAUFPREISSAMMLUNG

5 KAUFPREISSAMMLUNG

■ Rechtsgrundlagen

Nach § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) [6] gehören zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse u. a. eine Kaufpreissammlung zu führen, diese auszuwerten und daraus zur Wertermittlung erforderliche Daten (z. B. Bodenrichtwerte, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Bodenpreisindexreihen) abzuleiten. Die Kaufpreissammlung ist nach § 13 Gutachterausschussverordnung Rheinland-Pfalz (GAVO) [16] auf der Grundlage der Geobasisinformationen des amtlichen Vermessungswesens in automatisierter Form zu führen. Dazu ist nach § 195 BauGB jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Die Einrichtung der Kaufpreissammlung gewährleistet, dass die Gutachterausschüsse den regionalen Grundstücksmarkt umfassend und detailliert auswerten können, um das Marktgeschehen für die Politik, die Wirtschaft, die Verwaltung und insbesondere auch für die Bürgerinnen und Bürger transparent zu gestalten. Auf die Daten der Kaufpreissammlung bzw. auf die daraus abgeleiteten zur Wertermittlung erforderlichen Daten wird sowohl bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten als auch bei der Ableitung von zur Wertermittlung erforderlichen Daten zurückgegriffen. Darüber hinaus können sie den Bürgerinnen und Bürgern bei vermögensrechtlichen Dispositionen dienen.

■ Historischer Rückblick

Der Gesetzgeber verpflichtete die Gutachterausschüsse mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (heute Baugesetzbuch) im Jahre 1960 zur Führung der Kaufpreissammlung als Kernaufgabe. Damit wollte er nach der Aufhebung der Bodenpreisbindung die Funktionsfähigkeit des Grundstücksmarktes nachhaltig sichern und das Marktgeschehen auch für den Laien transparent machen. Nachdem die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Rheinland-Pfalz zunächst in den Kreis- und Stadtverwaltungen eingegliedert waren, wird seit dem Jahr 1979 die Führung der Kaufpreissammlung von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei den Vermessungs- und Katasterämtern sowie bei den Stadtvermessungsämtern der 6 großen kreisfreien Städte (Ludwigshafen am Rhein, Kaiserslautern, Koblenz, Mainz, Trier und Worms) wahrgenommen.

■ Bestandteile der Kaufpreissammlung

Die Kaufpreissammlung besteht aus der Kaufpreisdatei (beschreibender Teil), in die u. a. die Vertrags- und Ordnungsmerkmale sowie die wertbeeinflussenden Umstände eines Grundstücks einfließen und der Kaufpreiskarte (darstellender Teil), die die grafische – georeferenzierte – Darstellung der Kauffälle ermöglicht. Beide Teile liegen inzwischen automatisiert vor und können dem berechtigten Nutzer als Datenauszug an die Hand gegeben werden.

■ Technische Entwicklungen⁴⁹

Der **beschreibende Teil** der Kaufpreissammlung wurde zunächst in Karteiform geführt. Verbunden mit dem Einzug der Informations- und Kommunikationstechnik (IuK-Technik) in der Vermessungs- und Katas-

⁴⁹ Die Darstellung der technischen Entwicklung bezieht sich nachfolgend nur auf die Geschäftsstellen bei den Vermessungs- und Katasterämtern in Rheinland-Pfalz.

terverwaltung Rheinland-Pfalz wurde im Jahr 1993 von der analogen auf die digitale Führung umgestellt. Als Software kam hier das Programmsystem „Automatisierte Kaufpreissammlung (AKS)“ zum Einsatz. Dabei handelte es sich um eine auf den Geschäftsbereich des jeweiligen Gutachterausschusses begrenzte Einzelplatzlösung. Es bestand somit keine Möglichkeit, die Daten in einem Netzwerk zu erfassen und auszuwerten. Dies wurde im Jahre 2004 durch das Programm WF-AKuK⁵⁰ realisiert, einer netzwerkfähigen Software, die den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gleichzeitigen Zugriff auf die Datenbank ermöglicht.

Zusätzlich zum Programm WF-AKuK wurde im 3. Quartal 2014 bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Bereich der Vermessungs- und Katasterämter die Software Sprengnetter-TEA eingeführt. Nunmehr werden alle Daten und Informationen, die im Zusammenhang mit der Erfassung und Analyse von Teilungserklärungen nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG) [5] stehen, in einer Datenbank vorgehalten. Bedingt durch die abgestufte Erfassung von der Wohnungseigentumsanlage über das Gebäude hin zu den Wohnungen (bzw. Teileigentumen) reduziert sich der Erfassungsaufwand bei den Teilungserklärungen erheblich, wenn weitere Objekte einer Eigentumsanlage bzw. eines Gebäudes veräußert werden und der Kaufvertrag in der Kaufpreissammlung zu erfassen ist.

Der **darstellende Teil** der Kaufpreissammlung bestand bis zur Einführung von WF-AKuK aus einer analogen Kaufpreiskarte, die regelmäßig als Verkleinerung der Katasterkarten auf den Maßstab 1 : 5.000 erstellt wurde. Der Maßstab der Kaufpreiskarte wurde dabei meist den jeweiligen Verhältnissen angepasst, so dass in eng bebauten Ortslagen größere Maßstäbe (z. B. 1 : 2.500) verwendet wurden. Zusammen mit der Einführung des Programms WF-AKuK wurde im Jahr 2004 von der analogen auf die digitale Kaufpreiskarte umgestellt, basierend auf dem in der Vermessungs- und Katasterverwaltung bewährten Programmsystem DASY (Digitales Auskunftssystem). Die digitale Kaufpreiskarte ist seitdem maßstabsunabhängig.

Mit der Neuorganisation der Struktur der Vermessungs- und Katasterämter Rheinland-Pfalz zum 01.09.2012 wurden nicht nur die Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse bei den Vermessungs- und Katasterämtern neu geregelt, sondern gleichzeitig auch die Kaufpreiskarte als WMS-Dienst⁵¹ in das Onlineauskunftsverfahren für Informationen des Liegenschaftskatasters (ATK⁵²) eingebunden. Darüber hinaus wurden in 2014 Schnittstellenerweiterungen zwischen Sprengnetter-AKuK und der Kaufpreiskarte zur Darstellung des bereinigten Kaufpreises in Euro pro Quadratmeter beim Teilmarkt unbebaute Grundstücke und der bereinigte Kaufpreise in Euro beim Teilmarkt bebaute Grundstücke realisiert. Die Präsentation dieser Werte liefert einen schnellen und kompakten Überblick über mögliche Vergleichspreise und unterstützt somit u. a. die Erstellung von Verkehrswertgutachten und die Ableitung von Bodenrichtwerten.

■ Datenerfassung

In die Kaufpreissammlung werden vielfältige Informationen aufgenommen. Dazu zählen Kauf-, Tausch- und Erbbaurechtsverträge, Zuschläge bei Zwangsversteigerungen, Enteignungsbeschlüsse, Erschließungsdaten, Umlegungspläne, Geldabfindungen bei der Flurbereinigung und Verwertungserlöse (vgl. Abb. 5-1).

50 AKuK = Automatische Kaufpreissammlung und Kaufpreisauswertung (früher WF-AKuK; jetzt Sprengnetter-AKuK)

51 Ein Web Map Service (WMS) ist ein internetbasierender Dienst, der auf den WMS Implementation Specifications beruht, einer Schnittstelle, um Karten zu generieren. Diese Spezifikation beschreibt eine Schnittstelle des Open Geospatial Consortium (OGC) zur Kartengenerierung anhand spezifischer Parameter. Im Rahmen der Spezifikationen des OGC kann ein WMS-Server Karten aus Rasterdaten und Vektordaten visualisieren.

52 Das Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) ist ein von der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland entwickelter bundeseinheitlicher Standard zur Führung der amtlichen Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters, der internationale Normen berücksichtigt. Die Ausgabe- und Transferkomponente (ATK) ist in Rheinland-Pfalz das Auskunftssystem für ALKIS und besteht aus einer Grafikdatenkomponente (GDK) und einer Sachdatenkomponente (SDK).

Die Inhalte sowohl der Vertragsabschriften als auch der sonstigen Erfassungsunterlagen werden vertraulich behandelt und unterliegen dem Datenschutz. Deshalb werden alle Verträge nach der Erfassung – spätestens nach Abschluss der jeweiligen Bodenrichtwertermittlung im Jahresturnus – vernichtet bzw. bei elektronischer Übermittlung gelöscht.

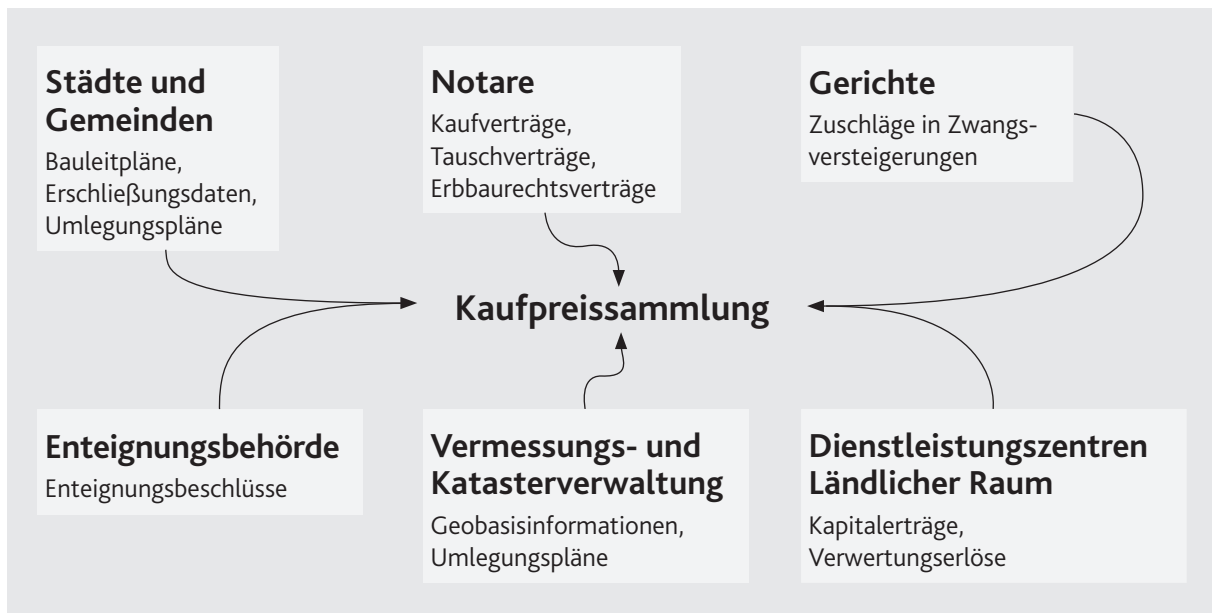


Abb. 5-1: Datengrundlagen der Kaufpreissammlung

Mitte des 2. Quartals 2014 konnte die neue Informations- und Wissensplattform für Wertermittlung, Bodenordnung, Kaufpreissammlung Rheinland-Pfalz (**WiBKe**) in Betrieb genommen werden. Neben den Vermessungs- und Katasterämtern sind nun auch die Fachverwaltungen der 6 großen kreisfreien Städte in den komplexen Informationstransfer im Bereich des Bodenmanagements eingebunden. Gleichzeitig dient WiBKe als Qualitätssicherungssystem, um landesweit einheitliche Standards bei der Datenerhebung und den Auswertungen gewährleisten zu können.

■ Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden grundstücksbezogen oder vollständig anonymisiert erteilt, personenbezogene Auskünfte sind generell unzulässig. Grundstücksbezogene Auskünfte können öffentliche Stellen, **öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige sowie Sachverständige mit einer Zertifizierung nach DIN EN ISO/IEC 17024** erhalten (vgl. Abb. 5-2). Diese Antragstellerinnen und Antragsteller dürfen die übermittelten Daten ausschließlich zu dem Zweck verwenden, zu dessen Erfüllung sie übermittelt wurden. Auskünfte in anonymisierter Form sind auch anderen Personen und Stellen zugänglich, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass diese Kunden ein berechtigtes Interesse darlegen können und letztlich eine sachgerechte Verwendung der Daten gewährleisten.



Abb. 5-2: Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung



7 AKTIVITÄTEN AUF DEM RHEINLAND- PFÄLZISCHEN GRUNDSTÜCKSMARKT IN 2014 UND 2015

7 Aktivitäten auf dem rheinland-pfälzischen Grundstücksmarkt in 2014 und 2015

7.1 Überblick über die Aktivitäten

Die Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen sind in die nachfolgenden Auswertungen der verschiedenen Teilmärkte eingeflossen, da es in Kapitel 7 nicht um die Ableitung von zur Wertermittlung erforderlichen Daten geht¹⁵³, sondern um die Darstellung der Bewegungen auf dem Immobilienmarkt. Dazu gehören auch die Vertragsabschlüsse, die unter ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen zu Stande gekommen sind.

Im Jahr 2014 wurden auf dem Grundstücksmarkt in Rheinland-Pfalz in 66.639 Kauffällen 7,92 Mrd. Euro umgesetzt (vgl. Tabelle 7.1-1). Während die Anzahl der Kaufverträge gegenüber 2013 nur leicht angestiegen ist (um rd. 3.000 Fälle), gab es beim Geldumsatz im selben Zeitraum einen deutlichen Anstieg von 566 Mio. Euro (rd. 8 %), was vermutlich auf die bereichsweise deutlichen Preissteigerungen zurückzuführen ist.

Im Jahr 2015 ist die Anzahl der Kaufverträge mit 67.178 Fällen zum Vorjahr in etwa gleich geblieben (vgl. Tabelle 7.1-2). Die Umsätze stiegen deutlich um rd. 10 % auf 8,74 Mrd. Euro an (zu den möglichen Ursachen vgl. Vorabschnitt).

¹⁵³ Bei der Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten sind die Kaufpreise, die von nicht korrigierbaren ungewöhnlichen und persönlichen Einflüssen betroffen sind, nicht zu berücksichtigen.

Rheinland-Pfalz Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt Zusammenfassung 2014	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr			Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse			Gesamtumsätze			davon Gemeinbedarf		
	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Flächenumsätze	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Flächenumsätze	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Flächenumsätze	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Flächenumsätze
Unbebaute Grundstücke												
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Ackerland	4185	50,52 Mio. €	3113,07 ha	348	12,65 Mio. €	402,86 ha	4.533	63,17 Mio. €	3.515,93 ha	182	1,71 Mio. €	65,15 ha
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Grünland	3.394	16,76 Mio. €	1.793,13 ha	360	2,32 Mio. €	301,39 ha	3.754	19,08 Mio. €	2.094,52 ha	156	0,73 Mio. €	47,51 ha
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Weingärten	2.323	27,50 Mio. €	531,66 ha	302	5,83 Mio. €	117,22 ha	2.625	33,13 Mio. €	688,88 ha	44	0,31 Mio. €	7,29 ha
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Wald	2.830	13,04 Mio. €	1.412,04 ha	293	1,41 Mio. €	328,78 ha	3.123	14,44 Mio. €	1.740,83 ha	66	0,32 Mio. €	26,01 ha
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Sonstige	2.653	23,36 Mio. €	893,31 ha	548	716 Mio. €	474,33 ha	3.201	30,52 Mio. €	1.367,65 ha	483	2,19 Mio. €	90,62 ha
Summe Flächen der Land- und Forstwirtschaft	15.385	130,97 Mio. €	77.637,1 ha	1.857	29,37 Mio. €	1.624,59 ha	17.236	160,34 Mio. €	9.387,80 ha	937	5,25 Mio. €	236,58 ha
Werdendes Bauland - Bauwartungsland und Rohbauland	2.251	47,32 Mio. €	197,29 ha	184	3,36 Mio. €	36,68 ha	2.435	50,68 Mio. €	233,96 ha	826	3,19 Mio. €	12,43 ha
Baureifes Land - Wohnen	6.020	508,54 Mio. €	402,23 ha	360	17,09 Mio. €	29,34 ha	6.380	525,63 Mio. €	431,57 ha	272	6,19 Mio. €	2,94 ha
Baureifes Land - Büro, Verwaltung, Gewerbe, Handel, Industrie und Produktion	583	129,93 Mio. €	265,37 ha	48	9,77 Mio. €	25,24 ha	631	139,70 Mio. €	290,61 ha	25	1,33 Mio. €	2,60 ha
Baureifes Land - Sonstige	212	8,25 Mio. €	10,84 ha	37	0,51 Mio. €	3,47 ha	249	8,76 Mio. €	14,31 ha	21	0,64 Mio. €	0,76 ha
Baureifes Land (nicht zugeordnet) ¹⁾	406	26,82 Mio. €	34,28 ha	114	3,94 Mio. €	15,61 ha	520	30,76 Mio. €	49,89 ha	112	1,56 Mio. €	3,50 ha
Summe Baureifes Land	7.221	673,54 Mio. €	712,72 ha	559	31,30 Mio. €	73,66 ha	7.780	704,85 Mio. €	786,38 ha	430	9,73 Mio. €	9,79 ha
Unbebaute Grundstücke (nicht zugeordnet) ¹⁾	212	1,79 Mio. €	11,52 ha	17	0,16 Mio. €	1,06 ha	229	1,95 Mio. €	12,58 ha	226	1,43 Mio. €	12,50 ha
Summe unbebaute Grundstücke:	25.069	853,63 Mio. €	8.684,74 ha	2.611	64,19 Mio. €	1.735,99 ha	27.680	917,82 Mio. €	10.420,73 ha	2.413	19,61 Mio. €	271,31 ha
Nachrichtlich: Unbebaute Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke	461	3,05 Mio. €	15,63 ha	6	- Mio. €	- ha	47	3,05 Mio. €	16,45 ha	0	- Mio. €	- ha
Bebaute Grundstücke												
Ein-/Zweifamilienwohnhäuser (freistehend)	13.360	219,91 Mio. €	1.467,98 ha	925	16,41 Mio. €	194,30 ha	14.285	236,31 Mio. €	1.662,29 ha	9	0,39 Mio. €	0,63 ha
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	3.975	664,40 Mio. €	148,57 ha	209	21,89 Mio. €	12,26 ha	4184	686,29 Mio. €	160,82 ha	0	- Mio. €	- ha
Mehrfamilienwohnhäuser (einschl. gemischt genutzter Häuser mit überwiegender Wohnnutzung)	2.241	722,99 Mio. €	737,43 ha	184	34,72 Mio. €	123,04 ha	2.425	757,71 Mio. €	860,47 ha	1	0,25 Mio. €	0,23 ha
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	402	417,42 Mio. €	135,49 ha	29	14,78 Mio. €	6,98 ha	431	432,20 Mio. €	142,46 ha	7	1,19 Mio. €	3,09 ha
Industrie- und Gewerbeobjekte	1.169	482,77 Mio. €	573,44 ha	89	36,28 Mio. €	41,59 ha	856	519,05 Mio. €	615,03 ha	3	0,16 Mio. €	0,26 ha
Sonstige Objekte	276	140,59 Mio. €	317,71 ha	162	33,66 Mio. €	93,60 ha	1.331	174,25 Mio. €	411,31 ha	30	3,18 Mio. €	73,91 ha
Bebaute Grundstücke (nicht zugeordnet) ¹⁾	276	44,31 Mio. €	87,06 ha	225	22,11 Mio. €	32,73 ha	501	66,42 Mio. €	414,37 ha	11	0,19 Mio. €	1,87 ha
Summe bebaute Grundstücke:	22.190	4.671,58 Mio. €	3.467,67 ha	1.823	327,64 Mio. €	799,09 ha	24.013	4.999,23 Mio. €	4.266,76 ha	61	5,36 Mio. €	79,98 ha
Nachrichtlich: Bebaute Erbbaurechte	244	54,27 Mio. €	25,99 ha	50	5,65 Mio. €	4,50 ha	294	59,92 Mio. €	30,49 ha	0	- Mio. €	- ha
Wohnungs- und Teileigentum												
Wohnungseigentum - Erstverkäufe von Neubauten	2.393	606,96 Mio. €		45	719 Mio. €		2.438	614,15 Mio. €		23	9,28 Mio. €	
Wohnungseigentum - Erstverkäufe von Umwandlungen	985	156,06 Mio. €		47	6,26 Mio. €		1.032	162,32 Mio. €		0	- Mio. €	
Wohnungseigentum - Weiterverkäufe	8.979	978,15 Mio. €		494	47,76 Mio. €		9.473	1.025,91 Mio. €		0	- Mio. €	
Wohnungseigentum (nicht zugeordnet) ¹⁾	130	14,75 Mio. €		73	7,02 Mio. €		203	21,76 Mio. €		0	- Mio. €	
Summe Wohnungseigentum	12.487	1.755,91 Mio. €		659	68,22 Mio. €		13.146	1.824,13 Mio. €		23	9,28 Mio. €	
Teileigentum - Erstverkäufe von Neubauten	299	28,93 Mio. €		10	1,92 Mio. €		309	30,85 Mio. €		1	3,07 Mio. €	
Teileigentum - Erstverkäufe von Umwandlungen	110	5,84 Mio. €		7	1,17 Mio. €		117	7,00 Mio. €		0	- Mio. €	
Teileigentum - Weiterverkäufe	652	47,01 Mio. €		113	9,06 Mio. €		765	56,07 Mio. €		0	- Mio. €	
Teileigentum (nicht zugeordnet) ¹⁾	12	0,98 Mio. €		9	3,42 Mio. €		21	4,40 Mio. €		0	- Mio. €	
Summe Teileigentum	1.073	82,75 Mio. €		139	15,58 Mio. €		1.212	98,33 Mio. €		7	3,07 Mio. €	
Summe Wohnungs- und Teileigentum:	13.560	1.838,66 Mio. €		798	83,80 Mio. €		14.358	1.922,46 Mio. €		24	12,35 Mio. €	
Nachrichtlich: Wohnungs- und Teilerbbaurechte	225	20,23 Mio. €		22	1,36 Mio. €		247	21,59 Mio. €		0	- Mio. €	
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke												
Erbbaurechte	444	65,60 Mio. €		64	5,79 Mio. €		508	71,39 Mio. €		0	- Mio. €	
Erbbaugrundstücke	66	11,95 Mio. €	17,07 ha	14	1,22 Mio. €	1,58 ha	80	13,17 Mio. €	18,64 ha	0	- Mio. €	- ha
Summe Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke:	510	77,55 Mio. €	17,07 ha	78	7,01 Mio. €	1,58 ha	588	84,56 Mio. €	18,64 ha	0	- Mio. €	- ha
Gesamt Rheinland-Pfalz Datenerhebung: Mai 2016	61.329	7.441,42 Mio. €	12.169,48 ha	5.310	482,64 Mio. €	2.536,65 ha	66.659	7.924,07 Mio. €	14.706,13 ha	2.498	37,33 Mio. €	351,30 ha

¹⁾ Kauffälle, die als "nicht zugeordnet" bezeichnet werden, besitzen in der Kaufpreissammlung keine weitgehende Zuordnung.

Tab. 7.1-1: Überblick der Aktivitäten in 2014

Rheinland-Pfalz Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt Zusammenfassung 2015	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr			Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse			Gesamtumsätze			davon Gemeinbedarf		
	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Flächenumsätze	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Flächenumsätze	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Flächenumsätze	Anzahl der Kaufverträge	Geldumsätze	Flächenumsätze
Unbebaute Grundstücke												
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Ackerland	3.891	53,72 Mio. €	2.971,82 ha	339	6,86 Mio. €	373,86 ha	4.230	60,58 Mio. €	3.345,68 ha	192	1,77 Mio. €	55,92 ha
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Grünland	3.156	16,11 Mio. €	1.646,96 ha	392	3,90 Mio. €	314,08 ha	3.548	20,01 Mio. €	1.961,05 ha	246	0,76 Mio. €	68,63 ha
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Weingärten	2.203	27,50 Mio. €	498,95 ha	308	5,02 Mio. €	119,06 ha	2.511	32,51 Mio. €	616,01 ha	81	0,67 Mio. €	10,03 ha
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Wald	2.362	11,43 Mio. €	1.293,21 ha	236	1,28 Mio. €	179,66 ha	2.598	12,71 Mio. €	1.472,86 ha	95	0,25 Mio. €	19,11 ha
Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Sonstige	2.330	23,42 Mio. €	75,192 ha	465	6,73 Mio. €	41,253 ha	2.795	30,15 Mio. €	136,445 ha	465	4,40 Mio. €	64,62 ha
Summe Flächen der Land- und Forstwirtschaft	14.142	132,18 Mio. €	7.127,86 ha	1.740	23,78 Mio. €	1.399,18 ha	15.882	155,96 Mio. €	8.527,04 ha	1.079	7,86 Mio. €	218,32 ha
Werdendes Bauland - Bauwartungsland und Rohbauland	2.221	61,05 Mio. €	297,30 ha	184	3,72 Mio. €	100,86 ha	2.405	64,78 Mio. €	398,16 ha	723	8,04 Mio. €	29,41 ha
Baureifes Land - Wohnen	6.368	543,23 Mio. €	440,94 ha	399	34,88 Mio. €	38,28 ha	6.767	578,12 Mio. €	479,21 ha	203	6,90 Mio. €	5,53 ha
Baureifes Land - Büro, Verwaltung, Gewerbe, Handel, Industrie und Produktion	606	12,614 Mio. €	23,406 ha	41	3,95 Mio. €	7,63 ha	647	130,09 Mio. €	241,69 ha	18	0,74 Mio. €	0,99 ha
Baureifes Land - Sonstige	165	7,02 Mio. €	12,35 ha	35	0,77 Mio. €	2,49 ha	200	7,79 Mio. €	14,84 ha	27	0,35 Mio. €	0,57 ha
Baureifes Land (nicht zugeordnet) ¹⁾	305	23,44 Mio. €	30,39 ha	123	5,43 Mio. €	18,58 ha	428	28,88 Mio. €	48,97 ha	82	5,60 Mio. €	9,83 ha
Summe Baureifes Land	7.444	699,83 Mio. €	717,74 ha	598	45,04 Mio. €	66,98 ha	8.042	744,87 Mio. €	784,72 ha	330	13,58 Mio. €	16,92 ha
Unbebaute Grundstücke (nicht zugeordnet) ¹⁾	283	2,02 Mio. €	19,77 ha	37	0,29 Mio. €	2,30 ha	320	2,32 Mio. €	22,07 ha	313	2,32 Mio. €	22,07 ha
Summe unbebaute Grundstücke:	24.090	895,10 Mio. €	8.162,67 ha	2.559	72,83 Mio. €	1.569,32 ha	26.649	967,93 Mio. €	9.731,99 ha	2.445	31,80 Mio. €	286,72 ha
Nachrichtlich: Unbebaute Erbaurechte und Erbaugrundstücke	36	3,72 Mio. €	5,63 ha	4	0,09 Mio. €	0,49 ha	40	3,81 Mio. €	6,11 ha	1	- Mio. €	0,15 ha
Bebaute Grundstücke												
Ein-/Zweifamilienwohnhäuser (freistehend)	14.177	2.436,26 Mio. €	1.341,76 ha	966	89,41 Mio. €	277,69 ha	15.143	2.525,67 Mio. €	1.619,45 ha	14	1,02 Mio. €	0,89 ha
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	4.026	703,74 Mio. €	153,27 ha	203	32,64 Mio. €	8,71 ha	4.229	736,37 Mio. €	161,98 ha	1	0,01 Mio. €	0,01 ha
Mehrfamilienwohnhäuser (einschl. gemischt genutzter Häuser mit überwiegender Wohnnutzung)	2.398	855,65 Mio. €	281,85 ha	174	47,34 Mio. €	40,42 ha	2.572	902,99 Mio. €	322,27 ha	4	0,51 Mio. €	0,38 ha
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	436	58,71 Mio. €	197,65 ha	37	15,92 Mio. €	11,12 ha	473	60,03 Mio. €	208,77 ha	4	1,66 Mio. €	0,46 ha
Industrie- und Gewerbeobjekte	819	422,57 Mio. €	357,36 ha	84	85,74 Mio. €	137,94 ha	903	508,31 Mio. €	495,30 ha	2	0,16 Mio. €	0,33 ha
Sonstige Objekte	1.117	144,66 Mio. €	223,43 ha	143	6,97 Mio. €	40,36 ha	1.260	151,62 Mio. €	263,79 ha	32	2,29 Mio. €	12,88 ha
Bebaute Grundstücke (nicht zugeordnet) ¹⁾	262	35,11 Mio. €	43,11 ha	244	34,11 Mio. €	17,54 ha	506	69,22 Mio. €	218,58 ha	72	1,99 Mio. €	2,27 ha
Summe bebaute Grundstücke:	23.235	5.185,70 Mio. €	2.596,42 ha	1.851	312,13 Mio. €	691,71 ha	25.086	5.497,23 Mio. €	3.290,13 ha	129	7,64 Mio. €	17,23 ha
Nachrichtlich: Bebaute Erbaurechte	223	48,90 Mio. €	26,73 ha	31	4,21 Mio. €	2,80 ha	254	53,11 Mio. €	29,53 ha	1	0,02 Mio. €	1,70 ha
Wohnungs- und Teileigentum												
Wohnungseigentum - Erstverkäufe von Neubauten	3.025	794,83 Mio. €		31	11,89 Mio. €		3.056	806,72 Mio. €		10	3,98 Mio. €	
Wohnungseigentum - Erstverkäufe von Umwandlungen	875	152,91 Mio. €		52	6,46 Mio. €		927	159,37 Mio. €		0	- Mio. €	
Wohnungseigentum - Weiterverkäufe	9.290	1.059,86 Mio. €		493	54,12 Mio. €		9.783	1.113,98 Mio. €		0	- Mio. €	
Wohnungseigentum (nicht zugeordnet) ¹⁾	48	6,03 Mio. €		85	10,29 Mio. €		133	16,32 Mio. €		0	- Mio. €	
Summe Wohnungseigentum	13.238	2.013,63 Mio. €		667	82,76 Mio. €		73.899	2.096,39 Mio. €		10	3,98 Mio. €	
Teileigentum - Erstverkäufe von Neubauten	191	24,54 Mio. €		5	0,07 Mio. €		196	24,61 Mio. €		2	0,81 Mio. €	
Teileigentum - Erstverkäufe von Umwandlungen	88	5,60 Mio. €		5	0,59 Mio. €		93	6,19 Mio. €		0	- Mio. €	
Teileigentum - Weiterverkäufe	628	491,4 Mio. €		111	4,43 Mio. €		739	533,77 Mio. €		0	- Mio. €	
Teileigentum (nicht zugeordnet) ¹⁾	14	0,47 Mio. €		7	0,06 Mio. €		21	0,53 Mio. €		0	- Mio. €	
Summe Teileigentum	14.159	2.093,37 Mio. €		789	87,90 Mio. €		14.948	2.181,28 Mio. €		12	4,78 Mio. €	
Nachrichtlich: Wohnungs- und Teilerbaurechte	194	39,84 Mio. €		7	0,68 Mio. €		201	40,52 Mio. €		0	- Mio. €	
Erbaurechte und Erbaugrundstücke												
Erbaurechte	385	78,57 Mio. €		25	2,47 Mio. €		410	81,03 Mio. €		2	0,02 Mio. €	
Erbaugrundstücke	68	13,90 Mio. €	9,93 ha	17	1,51 Mio. €	1,91 ha	85	16,41 Mio. €	11,44 ha	0	- Mio. €	- ha
Summe Erbaurechte und Erbaugrundstücke:	453	92,46 Mio. €	9,93 ha	42	4,98 Mio. €	1,91 ha	495	97,44 Mio. €	11,44 ha	2	0,02 Mio. €	- ha
Gesamt Rheinland-Pfalz	61.937	8.266,03 Mio. €	10.170,62 ha	5.241	477,84 Mio. €	2.262,94 ha	67.178	8.743,87 Mio. €	13.039,56 ha	2.588	44,25 Mio. €	303,95 ha
Datenerhebung: Mai 2016												

¹⁾ Kauffälle, die als "nicht zugeordnet" bezeichnet werden, besitzen in der Kaufpreissammlung keine weitergehende Zuordnung.

Tab. 7.1-2: Überblick der Aktivitäten in 2015

7.2 Interpretation der Mengendaten

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke bildet auch in den Jahren 2014 und 2015 mit rd. 40 % aller Kaufverträge wieder den größten Teilmarkt. Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke liegt mit rd. 37 % der Kaufverträge knapp dahinter. Rund 22 % der Kaufverträge bilden den Teilmarkt für Wohnungs- und Teileigentum. Die Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke machen rund 1 % aller Kaufverträge aus. Trotz der deutschlandweit steigenden Preise auf dem Immobilienmarkt sind diese Anteile in Rheinland-Pfalz bereits seit Jahren in etwa gleich.

Nach dem Rückgang bei der **Anzahl der Kaufverträge** auf den Teilmärkten der bebauten und unbebauten Grundstücke im Jahr 2009 (Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise - vgl. Landesgrundstücksmarktbericht 2011, Abschnitt 6.4.3.2.2 [19]) ist die Anzahl der Kaufverträge wieder gestiegen. Von der Wirtschaftskrise im Jahr 2009 unberührt geblieben sind allerdings die Kaufvertragszahlen im Bereich des Wohnungs- und Teileigentums. Diese sind seit Anfang 2007 stetig gestiegen. Der Anstieg erreichte in den Jahren 2011 bzw. 2012 seinen Höhepunkt. In 2013 sank die Anzahl der Kaufverträge merklich, jedoch in den jeweiligen Teilmärkten unterschiedlich: Während der Markt der „bebauten Grundstücke“ auf dem hohen Niveau der Vorjahre verharrt, sanken für die unbebauten Grundstücke die Vertragszahlen von 2011 auf 2013 um 17,2 % sowie erstmals seit Beginn des Jahres 2007 auch die Vertragszahlen des Wohnungs- und Teileigentums im Jahr 2013 um 10,5 % (vgl. Abb. 7.2-1). Seit 2013 steigen die Kaufvertragszahlen in allen Teilmärkten **nur leicht** an (um durchschnittlich 2 % pro Jahr).

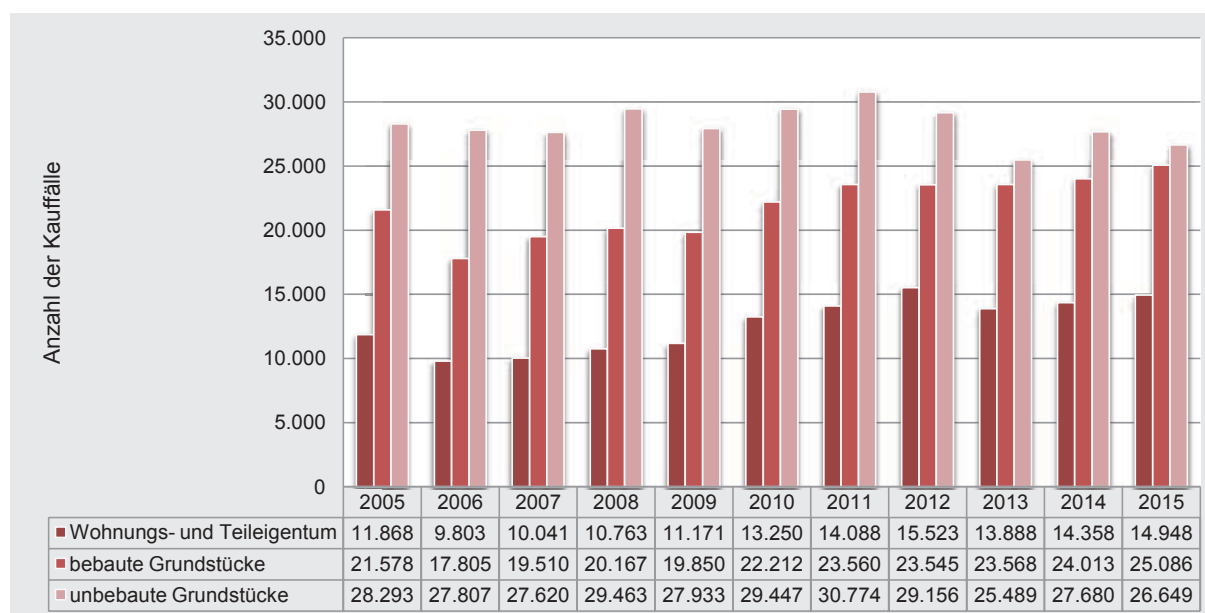


Abb. 7.2-1: Anzahl der Kauffälle - Zeitreihen 2005 bis 2015 (zum 31.12. des jeweiligen Jahres)

Die Erholung des Grundstücksmarktes von den Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise – u. a. aufgrund der niedrigen Darlehenszinsen – lässt sich nicht nur aus der Anzahl der Kaufverträge, sondern auch aus der Entwicklung der **Höhe der Geldumsätze** ablesen (vgl. Abb. 7.2-2). Vergleicht man die nur gering gestiegene Anzahl der Kaufverträge mit den hohen Geldumsätzen, so werden die in Kapitel 6 (z. B. Bodenpreisindexreihen in Abschnitt 6.3) festgestellten Preissteigerungen bestätigt.

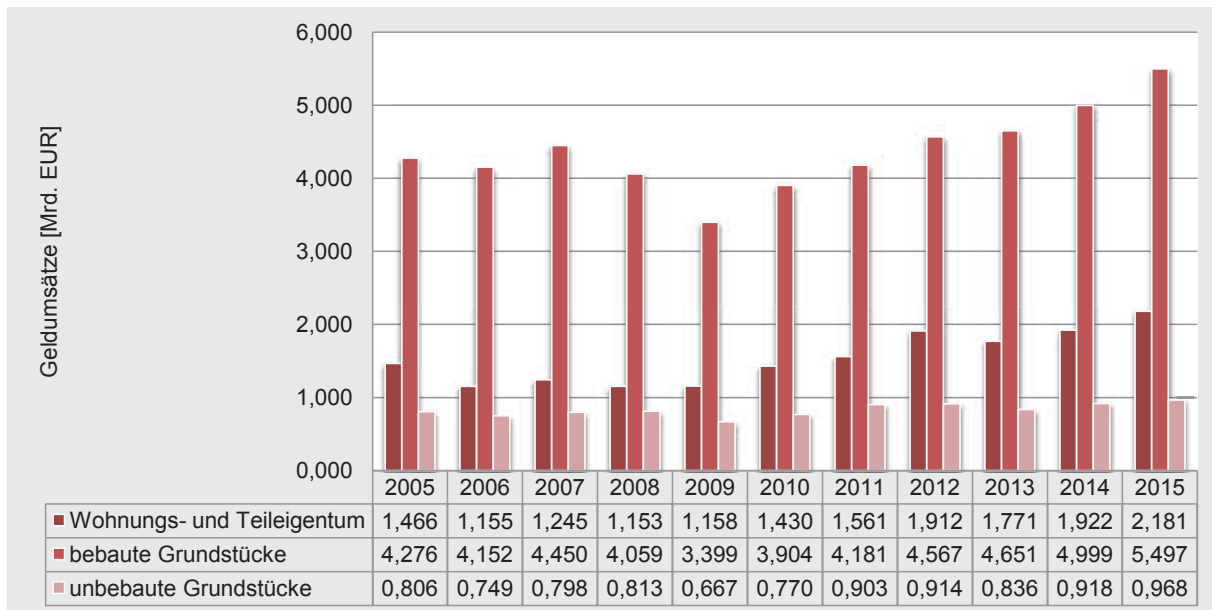


Abb. 7.2-2: Geldumsatz - Zeitreihen 2005 bis 2015 (zum 31.12. des jeweiligen Jahres)

Während im Jahr 2008 beim Geldumsatz aus den genannten Gründen insbesondere auf dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke eine deutliche Trendwende zu einer negativen Entwicklung einsetzte und diese Entwicklung nach und nach in allen Teilmärkten eingetreten ist (zuletzt bei den unbebauten Grundstücken im Jahr 2009), hatten sich die Geldumsätze in einer starken Gegenbewegung bereits im Jahr 2010 vollständig erholt. Ende des Jahres 2015 wurde in der Summe der Geldumsätze aller Teilmärkte mit 8,74 Mrd. Euro ein neuer Höchststand erreicht (einschließlich Erbbaugrundstücke bebauter und unbebauter Erbbaurechte).

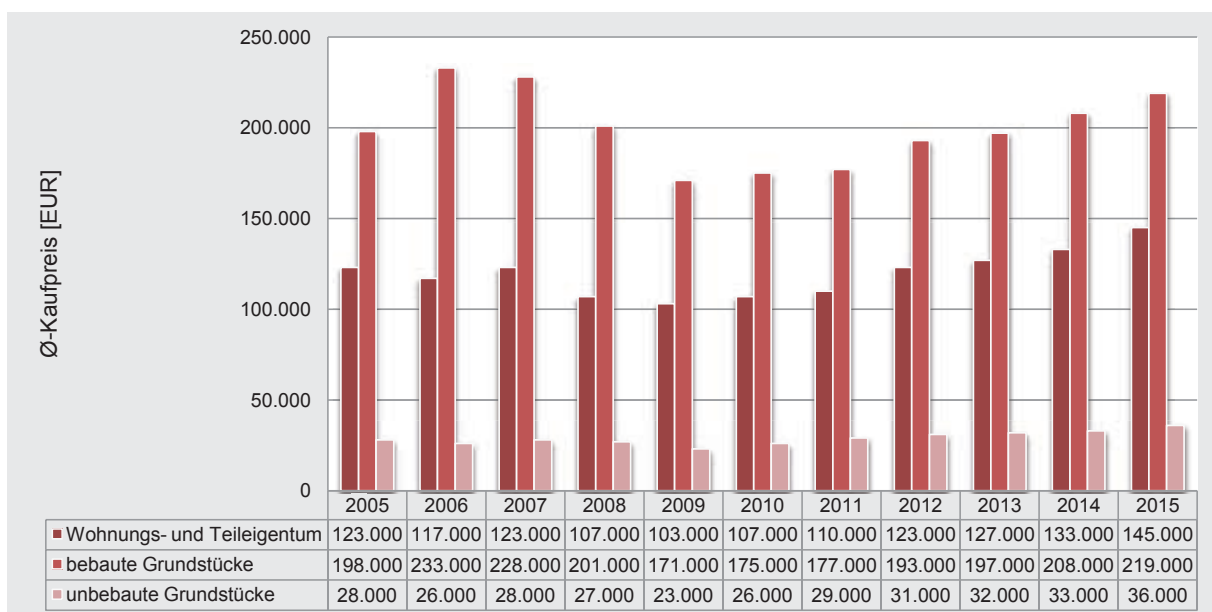


Abb. 7.2-3: Quotient Geldumsatz / Kauffall – Zeitreihen 2005 bis 2015 (zum 31.12. des jeweiligen Jahres)

Betrachtet man für die Teilmärkte den Quotienten **Geldumsatz / Kauffall**, so sind seit Beginn des Jahres 2010 nach einer über mehrere Jahre anhaltenden Phase des Rückgangs (z. B. betrug die Differenz zwischen 2007 und 2009 bei den bebauten Grundstücken rd. -25 %) die Immobilienwerte pro Kauffall auf dem rheinland-pfälzischen Immobilienmarkt teils moderat (Teilmärkte Wohnungs- und Teileigentum und unbebaute Grundstücke), teils stärker (Teilmarkt bebaute Grundstücke) angestiegen (vgl. Abb. 7.2-3).

Zum Jahresende 2015 wurden auf den Teilmärkten „Wohnungs- und Teileigentum“ und „unbebaute Grundstücke“ neue Höchststände erreicht. Für das Marktsegment der bebauten Grundstücke sind zwar die Geldumsätze pro Kauffall gegenüber den Vorjahren kontinuierlich gestiegen, aber nicht so ausgeprägt wie die Teilmärkte der „Wohnungs- und Teileigentume“ und der unbebauten Grundstücke. Denn bei den bebauten Grundstücken hat Ende 2015 der Geldumsatz pro Kauffall annähernd nur noch das Niveau des Jahres 2007 erreicht. Die Ursachen für den geringen Preisanstieg sind in Rheinland-Pfalz u. a. in der demografischen Entwicklung und dem abnehmenden Arbeitsplatzangebot im ländlichen Raum (Landflucht) zu sehen. Denn auf dem Land ist die Eigentumsquote aber auch der Einwohnerschwund höher als in den Städten. Das hat im ländlichen Raum im stärker werdenden Maß zur Folge, dass das Angebot von frei werdenden Immobilien von der Nachfrage nicht mehr getragen wird. Dieses Phänomen ist bundesweit vor allem in kleinen Gemeinden des ländlichen Raums zu beobachten. Insbesondere ältere Objekte, deren Ausstattung und energetische Eigenschaften in den letzten Jahrzehnten an die Anforderungen des Grundstücksmarktes nicht angepasst wurden, „bleiben auf der Strecke“ und finden immer seltener einen Käufer (vgl. diesbezüglich die Ausführungen in Kapitel 8 des Landesgrundstücksmarktberichtes 2015 [35]).

Der Flächenumsatz umbauter Grundstücke geht seit 2011 relativ gleichmäßig zurück. Bei den bebauten Grundstücken stieg der Flächenumsatz dagegen in 2014 deutlich an und ging in 2015 wieder auf das Niveau der Vorjahre zurück (vgl. Abb. 7.2-4)¹⁵⁴ - trotz Zunahme des Geldumsatzes bei den bebauten Grundstücken.

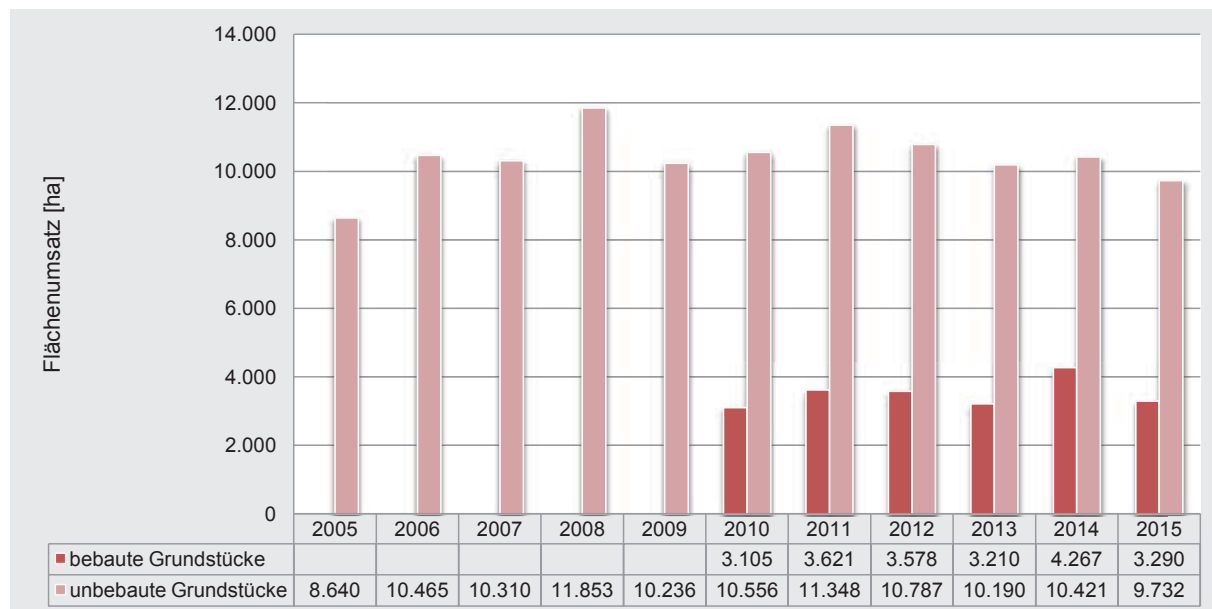


Abb. 7.2-4: Flächenumsatz - Zeitreihen 2005 bis 2015 (zum 31.12. des jeweiligen Jahres)

154 Für das Marktsegment „Wohnungs- und Teileigentum“ ist die Betrachtung des Flächenumsatzes nicht sinnvoll!

7.3 Kreisweite Auswertungen

Erstmals wurden die Auswertungen zu den Massedaten auch kreisweise durchgeführt. Diese Daten können von der gemeinsamen Internetseite der rheinland-pfälzischen Gutachterausschüsse (<https://gutachterausschuesse.rlp.de/service/daten-des-grundstuecksmarktes/>) kostenlos heruntergeladen werden.



8 UNTERSUCHUNGEN ZUM EINFLUSS DER LAGE UNBEBAUTER WOHNBAU- GRUNDSTÜCKE IN ÜBERSCHWEM- MUNGSGEBIETEN

8 UNTERSUCHUNGEN ZUM EINFLUSS DER LAGE UNBEBAUTER WOHNBAUGRUNDSTÜCKE IN ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETEN¹⁵⁵

8.1 Problembeschreibung

Der fortschreitende Klimawandel führt zu einer weltweiten Zunahme von Extremwetterereignissen. Für Deutschland bedeutet dies, dass zukünftig vor allem mit einer höheren Zahl von extremen Hochwasserereignissen zu rechnen ist. Ein Anstieg des Hochwasserrisikos stellt in vielerlei Hinsicht, insbesondere aufgrund ökonomischer und ökologischer Schäden, eine Bedrohung für eine nachhaltige Entwicklung dar. Infrastruktureinrichtungen und der private Immobilienbestand sind besonders durch Überschwemmungen gefährdet. So wird erwartet, dass die jüngsten Ereignisse, bei denen ansonsten kleine Bachläufe durch Extremregen ganze Ortsteile – zum Teil bis zum ersten Obergeschoss – überflutet und große Zerstörungen verursacht haben, zu einer Zurückhaltung am Grundstücksmarkt führen wird, wenn bebaubare oder bebaute Ufergrundstücke zum Kauf angeboten werden (siehe Abbildung 8.1-1).



Abb. 8.1-1: Überflutungen an der Ahr nach einem Extremregen in 2016 (Quelle vgl. [48])

8.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Das Wasserhaushaltsgesetz¹⁵⁶ (WHG) stellt die wichtigste gesetzliche Grundlage des deutschen Gewässerschutzrechts dar. Eine wesentliche Bedeutung kommt § 76 Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz zu, der den Begriff des Überschwemmungsgebietes definiert. Überschwemmungsgebiete sind dementsprechend: „Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.“

¹⁵⁵ Gastbeitrag von Dr.-Ing. Sebastian Kropp, Vermessungsassessor. Der Autor hat an der Universität Bonn, Institut für Geodäsie und Geoinformation, eine Doktorarbeit zum Thema „Hochwasserrisiko und Immobilienwerte - Zum Einfluss der Lage in überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie zu den Folgen von Überschwemmungsereignissen auf den Verkehrswert von Wohnimmobilien“ geschrieben, deren Ergebnisse hier in aller Kürze wiedergegeben sind. Die Doktorarbeit wurde von den örtlichen Gutachterausschüssen und dem Oberen Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz mit Kaufpreisdaten unterstützt.

¹⁵⁶ Vgl. WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

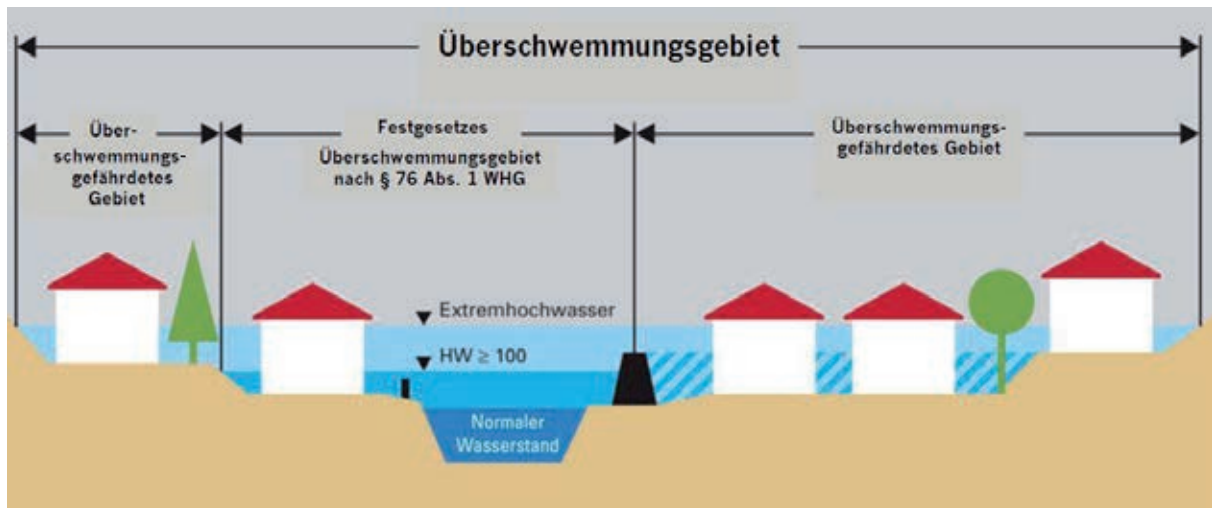


Abb. 8.2-1: Begriffsdefinitionen

Als Überschwemmungsgebiete werden durch die Landesregierungen durch Rechtsverordnung generell solche Gebiete festgesetzt, in denen ein Hochwasserereignis im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (sogenannte HQ_{100} Hochwasser) sowie Gebiete, die zur Hochwasserentlastung und Rückhaltung beansprucht werden¹⁵⁷. Es handelt sich dabei um eine rein statistische Festlegung. Das Wasserhaushaltsgesetz sieht in § 78, in dessen Vordergrund die Einschränkung von Bautätigkeiten zur präventiven Vermeidung von Hochwasserschäden steht¹⁵⁸, besondere Schutzvorschriften in festgesetzten Überschwemmungsgebieten vor. Unter anderem ist untersagt:

- die Ausweisung neuer Baugebiete aufgrund von Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch,
- die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen oder
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland.

Aufgrund der erheblichen Einschränkungen kommt den Ausnahmeregelungen nach § 78 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz eine besondere Bedeutung zu. So sind Ausnahmen zur Ausweisung neuer Baugebiete unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall möglich und zwar u. a. wenn

- keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
- das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
- eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und
- die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

¹⁵⁷ Vgl. § 76 Abs. 2 WHG.

¹⁵⁸ Vgl. Czychowski, M. und Reinhardt, M. (2014), S.1127 in [42].

Das Ausmaß der Schäden an Immobilien wird insbesondere durch die Überflutungsdauer, die Fließgeschwindigkeit sowie den Wasserstand bestimmt¹⁵⁹. Typische Schadensbilder sind:

- Feuchte- und Wasserschäden,
- Schäden infolge einer Kontamination sowie
- statisch relevante Schäden.

Hinsichtlich des Schädigungsgrades spielen auf Seiten der Immobilie vor allem der Gebäudetyp, die Gebäudestruktur und die Flächennutzung eine wichtige Rolle¹⁶⁰. So haben Untersuchungen gezeigt, dass der Schädigungsgrad um bis zu 50 % reduziert werden kann, wenn die Nutzung und die Ausstattung in den gefährdeten Bereichen der Immobilie angepasst wurden¹⁶¹. Neben der Art der Baumaterialien und der Statik des Gebäudes ist für die Schadenshöhe ebenfalls relevant, ob das Gebäude unterkellert ist oder nicht¹⁶². Bei unterkellerten Gebäuden ist der Schaden grundsätzlich höher, da sich in den Kellerräumen oftmals die gesamte Haustechnik befindet, beziehungsweise auch ein Ausbau zu Wohnräumen stattgefunden hat¹⁶³.

8.3 Wertrelevante Einflüsse der Gewässerlage

Die Lage einer Immobilie in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet stellt einen wertrelevanten Faktor dar, der im Rahmen der Verkehrswertermittlung nach § 194 Baugesetzbuch zu berücksichtigen ist. Dieser kann sich sowohl positiv als auch negativ auswirken, wobei der positive Einfluss nicht Gegenstand der Untersuchungen war. Eine Wertminderung des Verkehrswertes ist aufgrund einer Vielzahl möglicher Einschränkungen und Mehrbelastungen grundsätzlich gerechtfertigt (vgl. Tabelle 8.3-1).

Mögliche wertmindernde Umstände aufgrund...	
... der Lage einer Immobilie in einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet	... eines Überschwemmungsereignisses
Beeinträchtigung zukünftiger Nutzungsmöglichkeiten (z. B. baurechtlich)	Aufräum- und Entsorgungskosten
Ertrags- und Nutzungsausfälle	Kosten für die Behebung der Schäden
Einschränkungen der Beleihbarkeit	Ertrags- und Nutzungsausfälle
Herstellungs- und Unterhaltungsmehrkosten einer hochwasserangepassten Bauweise	höhere Bewirtschaftungskosten
merkantiler Minderwert wegen der nicht abschätzbaren Häufigkeit und Intensität möglicher Überschwemmungen und deren Folgen	merkantiler Minderwert wegen des Verdachts auf verborgen gebliebene Schäden
zusätzliche Kosten, z. B. für einen Versicherungsschutz oder erforderliche Ausgleichsmaßnahmen	eingeschränkte Vermarktungsmöglichkeiten bzw. ein verlängerter Vermarktungszeitraum

Tab. 8.3-1: Mögliche wertmindernde Umstände aufgrund eines Hochwasserrisikos

¹⁵⁹ Vgl. Müller, M. und Thieken, A. H. (2005), S. 145 in [43].

¹⁶⁰ Vgl. BBSR (2013), S. 26 in [44].

¹⁶¹ Vgl. Kreibich et al. (2005), S. 117 in [45].

¹⁶² Vgl. DWA (2008), S. 98 in [46].

¹⁶³ Vgl. Müller, M. und Thieken, A. H. (2005), S. 146 in [43].

8.4 Untersuchungsdesign

Um aussagekräftige und belastbare Erkenntnisse über den Einfluss der Lage unbebauter Wohnbaugrundstücke im Überschwemmungsgebiet zu gewinnen und den Werteeinfluss quantifizieren zu können, wurden mittels Kaufpreisanalysen die Auswirkungen auf den Kaufpreis untersucht. In die Untersuchung sind rund 5.000¹⁶⁴ Kaufpreise unbebauter Wohnbaugrundstücke entlang des Rheins und der Mosel aus den Jahren 1993 bis 2014 eingeflossen. Die Auswertungen basieren auf dem statistischen Vergleich von Grundstücken innerhalb förmlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete mit denen außerhalb gelegener Vergleichsgrundstücke.

Um von der Lage im Überschwemmungsgebiet unbeeinflusste Vergleichspreise mit sonst gleichartigen Grundstücksmerkmalen als Referenz zu erhalten, wurden in einem ersten Schritt sogenannte Pufferzonen mit einer Ausdehnung von 1 km um die ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete gebildet. Die Ausdehnung der Pufferzonen wurde in Abhängigkeit der örtlichen Gegebenheiten, wie zum Beispiel der Geländeform oder der Homogenität der Daten, gewählt. Nach einer sachlogischen Datenvorselektion – so wurden beispielsweise Grundstücke mit einer Fläche kleiner 150 und größer 1.000 m² ausgeschlossen – sowie einer statistischen Eliminierung von Ausreißern, lagen insgesamt 799 auswertbare Kauffälle vor, von denen sich 383 Fälle im Überschwemmungsgebiet befinden (rd. 48 %).

Auf Basis der zur Verfügung stehenden Daten wurden die statistischen Auswertungen mittels multipler Regressionsanalyse durchgeführt. Dazu wurden alle Kauffälle mit den entsprechenden wertrelevanten Einflussgrößen in ein statistisches Gesamtmodell aufgenommen und alle nicht signifikanten Variablen ausgeschlossen. Als Ergebnis erhält man eine Funktion, die die Zusammenhänge zwischen der abhängigen Variablen und den verschiedenen Einflussvariablen vereinfacht in einer mathematischen Form beschreibt.

Im Zentrum der statistischen Auswertungen steht die Variable für die Lage im Überschwemmungsgebiet. In einem ersten Schritt wurde überprüft, ob sich die Lage im Überschwemmungsgebiet signifikant auf die abhängige Variable Kaufpreis auswirkt. Im Anschluss wurden die geschätzten Regressionskoeffizienten hinsichtlich ihrer Größe und Vorzeichen sachlogisch überprüft und der Einfluss quantifiziert.

8.5 Ergebnisse

Für die untersuchten Kauffälle entlang des Rheins konnte für die Grundstücke innerhalb der Überschwemmungsgebiete ein um 15 €/m² geringerer Kaufpreis ermittelt werden. Bei einem mittleren Kaufpreis von 132 €/m² entspricht dies einem prozentualen Abschlag von rd. 11 %. Für die Kauffälle entlang der Mosel lag die Wertminderung bei 11 €/m². Bei einem mittleren Kaufpreis von 112 €/m² entspricht dies einem prozentualen Abschlag von rd. 10 %. Die Variable „Lage im Überschwemmungsgebiet“ ist in beiden Fällen hoch signifikant, trägt aber im Vergleich zu anderen Einflussgrößen eher weniger zur Erklärung des Gesamtmodells bei. Bei einem korrigierten Bestimmtheitsmaß (R^2) von 0,58 werden somit knapp 60 % der Varianz durch das aufgestellte Modell am Rhein erklärt. An der Mosel fällt das korrigierte Bestimmtheitsmaß (R^2) mit 0,46 etwas geringer aus.

Die Bestimmtheitsmaße sind für Regressionsanalysen mit Kaufpreisdaten als ausreichend bis gut zu bewerten¹⁶⁵. Für die Auswertungen der Gebiete am Rhein ist jedoch noch anzumerken, dass neben dem Einfluss der Lage im Überschwemmungsgebiet mit sehr großer Wahrscheinlichkeit noch die Immissions-

164 5.071 Kauffälle, von denen 838 (16,5%) im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen (der Rest in der 1 km Pufferzone als Referenz).

165 Vgl. Mann, W. (2014), S. 589 in [47].

belastung, verursacht durch die Bundesstraße 9 bzw. Bundesstraße 42 sowie den zwei Bahntrassen (links- und rechtsrheinisch), hier eine bedeutende Rolle spielt. Eine Überlagerung der Einflüsse und folglich ein (kombinierter) erhöhter Abschlag sind aller Voraussicht nach gegeben. Da generell nicht alle wertbeeinflussenden Größen einer Immobilie erfasst werden können, sind die ermittelten Wertabschläge trotz der verhältnismäßig guten Modellgüte mit einer gewissen Unsicherheit verbunden.

In der Tabelle 8.5-1 sind die Ergebnisse zusammengefasst:

	Mittlerer Kaufpreis	Einfluss der „Lage im Überschwemmungsgebiet“ in €/m ²	Einfluss der „Lage im Überschwemmungsgebiet“ in Prozent	Korrigiertes Bestimmtheitsmaß (R ²)
Rhein	132 €/m ²	15 €/m ²	rd. 11 %	0,58
Mosel	112 €/m ²	11 €/m ²	rd. 10 %	0,46

Tab. 8.5-1: Ermittelte Abschläge mit Bestimmtheitsmaß

8.6 Zusammenfassung und Ausblick

Ziel der durchgeführten Untersuchungen war es, die Auswirkungen der Lage unbebauter Wohnbaugrundstücke innerhalb förmlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete auf den Verkehrswert zu untersuchen. Dazu wurden im Rahmen der Kaufpreisanalysen originäre Marktdaten unter Berücksichtigung wertrelevanter Grundstücksmerkmale ausgewertet. Mittels multipler Regressionsanalyse wurde nachgewiesen, dass sich die Lage in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet signifikant wertmindernd auf den Kaufpreis auswirkt. Auf Basis der ausgewerteten Daten liegt die ermittelte Wertminderung bei rd. 10 %.

Eine Wertbemessung des Einflusses der Lage einer Immobilie im Überschwemmungsgebiet ist stets individuell mit Bezug auf die zu bewertende Immobilie durchzuführen. Es hat eine sachverständige Würdigung aller wertrelevanten Zusammenhänge des Einzelfalls sowie der Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten des Immobilienmarkts zu erfolgen. Letztendlich muss in die Überlegungen auch stets einfließen, wie der Marktteilnehmer reagieren würde.

Allerdings stammen die untersuchten Kaufpreise zum Teil aus Zeitfenstern, als die Naturkatastrophen durch extreme Überschwemmungen insbesondere am Rhein im Dezember 1993 und Januar 1994 langsam beim Kauf der Grundstücke in den Hintergrund getreten sind. Durch die jüngsten Wetterkapriolen, die zu erheblichen Überschwemmungen und Schäden insbesondere abseits der großen Flüsse geführt haben, ist es sehr wahrscheinlich, dass die Problematik z. Zt. wieder in den Vordergrund bei der Kaufpreisbildung getreten ist, wodurch die Notwendigkeit von Zuschlägen an den hier ermittelten Wertminderungen sehr wahrscheinlich ist.

8.7 Hinweis der Redaktion

Für weitergehende Informationen wird auf die Dissertation von Kropp verwiesen. **Insbesondere werden in der Dissertation auch die Auswirkungen des Hochwasserrisikos auf die baulichen Anlagen beschrieben und auch Modelle zur Abschätzung der diesbezüglichen Wertminderungen angegeben.**



9 ÖRTLICHE GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS

9 ÖRTLICHE GUTACHTERAUSSCHÜSSE UND OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS

9.1 Rechtsstellung der Gutachterausschüsse

Mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte sind durch das Bundesbaugesetz 1960 unabhängige und sachkundige Gremien geschaffen worden, die nach dem Willen des Gesetzgebers durch Bereitstellung neutraler Informationen über den Grundstücksmarkt die Markttransparenz fördern und so zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit und der Nachvollziehbarkeit des Grundstückmarktes beitragen sollen.

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Behörden des Landes. Sie sind unabhängige und weisungsungebundene Kollegial-Gremien. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Ministerium des Innern und für Sport in Mainz bestellt und sollen Mitglied eines örtlichen Gutachterausschusses sein. Die Mitglieder der örtlichen Gutachterausschüsse werden vom Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz bestellt. Die Amtszeit der Mitglieder der örtlichen Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses beträgt 5 Jahre.

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist abgesehen vom Vorsitz ehrenamtlich und wird überwiegend von Sachverständigen aus den Fachgebieten Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft, Finanzverwaltung sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen ausgeübt.

9.2 Unmittelbare Rechtsgrundlagen

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) [6], die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) [7] sowie die Landesverordnung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte (Gutachterausschussverordnung - GAVO) [16] in der jeweils gültigen Fassung zu Grunde. In Rheinland-Pfalz werden die Vorgaben der Gutachterausschussverordnung durch die Richtlinien zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem Baugesetzbuch (RiWert) [27] konkretisiert.

Die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) [8], die Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) [20], die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) [18], die Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) [17] sowie die Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) [26] sind für die rheinland-pfälzischen Gutachterausschüsse **nicht** bindend, werden aber soweit als möglich angewendet.

9.3 Aufgaben der örtlichen Gutachterausschüsse

Die Aufgaben der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen werden in § 193 BauGB im Grundsatz formuliert und in den §§ 8 und 10 GAVO vertieft. Hauptsächlich obliegen ihnen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- Ermittlung der Bodenrichtwerte und sonstiger für die Wertermittlung erforderlichen Daten, soweit sich dies wegen der Besonderheit des örtlichen Grundstückmarktes als notwendig erweist,

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und unbebauten Grundstücken, über den Wert von Rechten an Grundstücken sowie über die Verkehrswertbeeinflussung durch Rechte an Grundstücken,
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile sowie Zustandsfeststellungen bei vorzeitiger Besitzeinweisung,
- Ermittlung von Anfangs- und Endwerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen,
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und über Bodenrichtwerte.

Die Gutachterausschüsse bedienen sich bei ihrer Arbeit einer Geschäftsstelle, deren Aufgaben in den kreisfreien Städten **Kaiserslautern, Koblenz, Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Trier und Worms** von den behördlichen Vermessungsstellen dieser Städte und im Übrigen von den **Vermessungs- und Katasterämtern in Rheinland-Pfalz** wahrgenommen werden (vgl. Tab. 9-1).



Anträge auf Verkehrswertgutachten, Bodenrichtwerte und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden von den Geschäftsstellen entgegengenommen. Die Antragsberechtigten nach § 193 Abs. 1 BauGB können der Abbildung 9-1 entnommen werden.

Abb. 9-1: Berechnung der Anträge bei den örtlichen Gutachterausschüssen

9.4 Wo findet man den örtlich zuständigen Gutachterausschuss?

Die Gutachterausschussverordnung (in der jeweils geltenden Fassung) regelt die Bildung und Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Seit dem 1. September 2012 wurden neben den bestehenden Gutachterausschüssen für die Bereiche der kreisfreien Städte Ludwigshafen am Rhein, Mainz, Trier, Worms, Kaiserslautern und Koblenz weitere 6 Gutachterausschüsse für die Amtsbezirke der Vermessungs- und Katasterämter neu gebildet (vgl. Abb. 9-2 und Tab. 9-1).

Steht ein Internetzugang zur Verfügung, so kann für jede Gemeinde und jeden Gemeindeteil der zuständige Gutachterausschuss und dessen Geschäftsstelle einschließlich Ansprechpartner über die Website der Gutachterausschüsse Rheinland-Pfalz¹⁶⁶ gefunden werden.

166 www.gutachterausschuesse.rlp.de

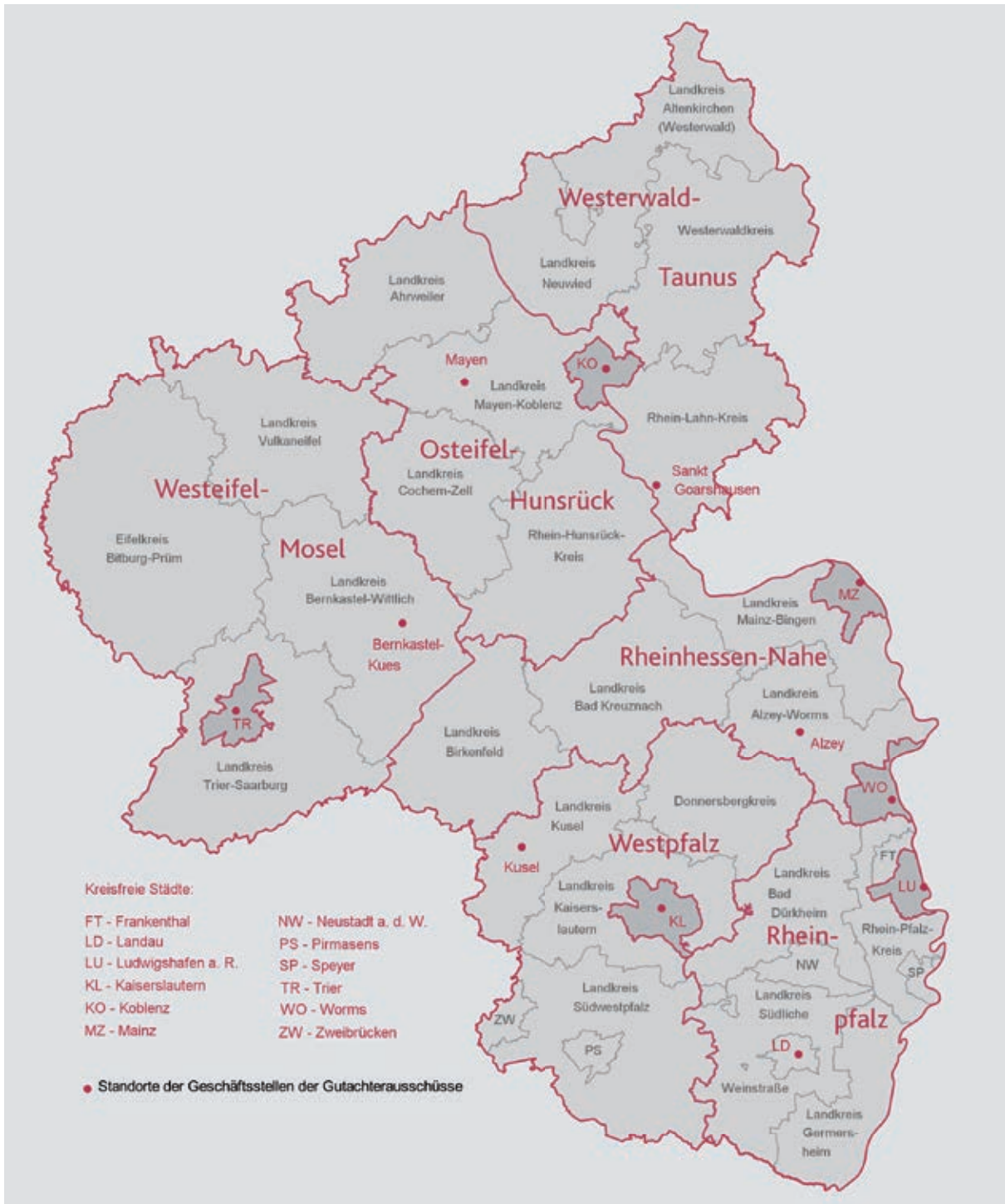


Abb. 9-2: Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse und Standorte der Geschäftsstellen in Rheinland-Pfalz

Anschrift des Gutachterausschusses	Zuständigkeitsbereich	Sitz der Geschäftsstelle
		Vorsitzendes Mitglied
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westerwald-Taunus Nastätter Straße 31-33 56346 St. Goarshausen	Westerwaldkreis Landkreis Altenkirchen (Ww.) Landkreis Neuwied Rhein-Lahn-Kreis	Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus
		Obervermessungsrat Dipl.-Ing. (FH) Günter Steudter
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Osteifel-Hunsrück Am Wasserturm 5a 56727 Mayen	Rhein-Hunsrück-Kreis Landkreis Mayen-Koblenz Landkreis Ahrweiler Landkreis Cochem-Zell	Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück
		Obervermessungsrat Dipl.-Ing. Thomas Fischer
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel Im Viertheil 24 54470 Bernkastel-Kues	Eifelkreis Bitburg-Prüm Landkreis Vulkaneifel Landkreis Berncastel-Wittlich Landkreis Trier-Saarburg	Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel
		Obervermessungsrat Dipl.-Ing. (FH) Rainer Thielges
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rheinhessen-Nahe Ostdeutsche Straße 28 55232 Alzey	Landkreis Alzey-Worms Landkreis Mainz-Bingen Landkreis Bad Kreuznach Landkreis Birkenfeld	Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe
		Obervermessungsrat Dipl.-Ing. Werner Langner
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rheinpfalz Pestalozzistraße 4 76829 Landau in der Pfalz	Rhein-Pfalz-Kreis Stadt Frankenthal (Pfalz) Stadt Speyer Stadt Neustadt a. d. W. Landkreis Bad Dürkheim Stadt Landau in der Pfalz Landkreis Südliche Weinstraße Landkreis Germersheim	Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz
		Obervermessungsrat Dipl.-Ing. (FH) Udo Baumann
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westpfalz Bahnhofstraße 59 66869 Kusel	Landkreis Kusel Donnersbergkreis Landkreis Kaiserslautern Landkreis Südwestpfalz Stadt Zweibrücken Stadt Pirmasens	Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz
		Obervermessungsrätin Dipl.-Ing. Julia Horbach-Münch
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Koblenz Bahnhofstraße 54a 56068 Koblenz	Stadt Koblenz	Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement der Stadt Koblenz
		Obervermessungsrat M.Eng. Dipl.-Ing. (FH) Andreas Weckbecker
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Trier Hindenburgstraße 2 54290 Trier	Stadt Trier	Amt für Bodenmanagement und Geoinformation der Stadt Trier
		Vermessungsrat Dipl.-Ing. (FH) Armin Wollscheid
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz Zitadelle, Bau C 55131 Mainz	Stadt Mainz	Stadtverwaltung Mainz 60 - Bauamt
		Obervermessungsrat Dipl.-Ing. Richard Busch
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Worms Marktplatz 2 67547 Worms	Stadt Worms	Stadtverwaltung Worms Abt. Stadtvermessung und Geoinformation
		Obervermessungsrat Dipl.-Ing. Henning Stramm

Anschrift des Gutachterausschusses	Zuständigkeitsbereich	Sitz der Geschäftsstelle
		Vorsitzendes Mitglied
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Ludwigshafen am Rhein Rheinuferstraße 9 67061 Ludwigshafen am Rhein	Stadt Ludwigshafen am Rhein	Amt für Stadtvermessung der Stadt Ludwigshafen am Rhein
		Obervermessungsrat Dipl.-Ing. (FH) Joachim Hillmus
Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Kaiserslautern Willy-Brandt-Platz 1 67653 Kaiserslautern	Stadt Kaiserslautern	Stadtverwaltung Kaiserslautern
		Obervermessungsrat Dipl.-Ing. Rouven Reymann

Tab. 9-1: Adressen und Zuständigkeitsbereiche der örtlichen Gutachterausschüsse sowie die Namen der vorsitzenden Mitglieder

9.5 Oberer Gutachterausschuss

9.5.1 Bildung des Oberen Gutachterausschusses

Der Bundesgesetzgeber hatte ursprünglich die Entscheidung über die Bildung von Oberen Gutachterausschüssen den Ländern überlassen. Seit dem 01.07.2009 wird im Baugesetzbuch die Einrichtung von Oberen Gutachterausschüssen oder zentralen Geschäftsstellen für alle Bundesländer mit Ausnahme der Stadtstaaten verbindlich vorgeschrieben. Der Grund für die Gesetzesänderung sind die gestiegenen Anforderungen der Finanzverwaltung, der Rechtsprechung und der Sachverständigen an die Qualität und Verfügbarkeit der Bodenrichtwerte und der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten.

Bereits seit Jahren sind die Daten der Gutachterausschüsse digital verfügbar. Vor diesem Hintergrund werden an die Gutachterausschüsse in zunehmendem Maße überregionale Anforderungen gestellt, die sie aufgrund ihrer begrenzten örtlichen Zuständigkeit nicht im gebotenen Umfang wahrnehmen können. Denn Grundstücksmärkte enden nicht unbedingt an Kreis- oder Gemeindegrenzen. Zu den erforderlichen überregionalen Daten zählen insbesondere

- die landesweite Bereitstellung von digitalen Übersichten (z. B. über Bodenrichtwerte),
- die Erstellung eines landesweiten Grundstücksmarktberichts,
- die Ableitung von landesweit geltenden Indizes und
- die Einrichtung eines zentralen Internetportals.

Darüber hinaus ist insbesondere in Gerichtsverfahren der Bedarf erkennbar geworden, Gutachten durch einen Oberen Gutachterausschuss überprüfen zu können.

Deshalb wurden in der GAVO vom 20. April 2005 die gesetzlichen Voraussetzungen zur Bildung eines Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz und seiner Geschäftsstelle geschaffen.

9.5.2 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses

Der Obere Gutachterausschuss darf auf Antrag

- eines Gerichts,
- einer für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen oder deren Förderung zuständigen Behörde oder
- der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, soweit für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart worden ist,

ein Obergutachten erstellen, **wenn bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.**

Neben der Erstellung der Obergutachten zählen insbesondere folgende Aufgaben zu den Tätigkeitsfeldern des Oberen Gutachterausschusses:

- Erstellung eines landesweiten - gegebenenfalls nach Regionen unterteilten - Grundstücksmarktberichts,
- Zentrale Bereitstellung und Vermarktung der Wertermittlungsinformationen aller Gutachterausschüsse,
- Festlegung von Datenschnittstellen für die Übermittlung von Wertermittlungsinformationen,
- Empfehlung von materiellen und technischen Standards für die Führung der Kaufpreissammlung und der Bodenrichtwerte und
- Auswertung von landesweit nur selten vorkommenden Kauffällen und Bereitstellung der Ergebnisse.

9.5.3 Zusammensetzung des Oberen Gutachterausschusses

Der Obere Gutachterausschuss besteht aus einem vorsitzenden Mitglied, einem stellvertretenden vorsitzenden Mitglied und 16 ehrenamtlichen Mitgliedern.

Vorsitzender:

Leitender Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Hans-Peter Strotkamp

Stellvertretende Vorsitzende:

Obervermessungsrätin Dipl.-Ing. Julia Horbach-Münch

Obervermessungsrat Dipl.-Ing. Werner Langner

Ehrenamtliche Mitglieder:

Dipl.-Ing. agr. (FH) Johannes Adams, Polch

Dipl.-Ing. und Dipl.-Wirtschafts-Ing. Sylvia Bauer, Kaiserslautern

Dipl.-Ing. (FH) Silke Closheim, Langenlonsheim

Bettina Dietershagen-Schäfer, Wissen

Dipl.-Betriebswirt (FH) Birger Ehrenberg, Mainz

Architekt Dipl.-Ing. Wilfried Eich, Worms

Dipl.-Ing. (FH) Rolf Haxel, Cochem

Dipl. Ing. (FH) Frank Kröll, Koblenz

Prof. Dr. Dirk Löhr, St. Wendel

Rita Martin, Billigheim-Ingenheim

Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Daun

Dipl.-Ing. Christian Sauerborn, Bonn

Heike Schmitz, Cochem

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Soot, Landkern

Dipl.-Ing. Bernd Wilbert, Lohrheim

Dipl.-Ing. (FH) Armin Wollscheid, Trier

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz ist beim Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz in Koblenz angesiedelt.

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses
 c/o Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz
 Von-Kuhl-Straße 49
 56070 Koblenz
 oga.rlp@vermkv.rlp.de
 Telefon: 0261 / 492-368 oder -356.

9.6 Immobilienmarktbericht Deutschland

Die amtliche Wertermittlung liegt in der Verantwortung der einzelnen Bundesländer. Zur Förderung der bundesweiten Markttransparenz wurde der **Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland (AK-OGA) gebildet**, der auf Grundlage der **Verwaltungsvereinbarung über die Zusammenarbeit von Bund und Ländern auf dem Gebiet der amtlichen Grundstückswertermittlung vom 20. April 2016 [29]** länderübergreifend zusammenarbeitet.

Zu den Aufgaben des Arbeitskreises gehört u. a. die Herausgabe des Immobilienmarktberichts Deutschland (IMB-DE). Am 07.12.2015 wurde der **4. Immobilienmarktbericht für Deutschland** veröffentlicht [24]. Grundlage der Immobilienstudie sind die Marktinformationen der insgesamt rd. 1.212 Gutachterausschüsse in Deutschland, von denen sich eine hohe Anzahl beteiligt haben.

Die Immobilienwirtschaft - als zweitgrößter Wirtschaftszweig Deutschlands -, aber auch Bürgerinnen, Bürger, Politik und Verwaltung benötigen zuverlässige und grundlegende Grundstücksmarktinformationen; eine hohe Markttransparenz ist ein wesentlicher Standortfaktor für Investitionen. Um bestehende Defizite der Immobilienmarkttransparenz weiter abzubauen, werden in diesem Bericht bundesweite Analysen als auch landesweite Betrachtungen sowie regionale Auswertungen dargestellt.

Neben allgemeinen Strukturdaten über die Bundesrepublik und die einzelnen Bundesländer enthält der Immobilienmarktbericht unter anderem Informationen zu

- Gesamtumsätzen,
- Marktintensitäten,
- Wohnimmobilien,
- Wirtschaftsimmobilien,
- Agrar- und Forstimmobilien,
- wertermittlungsrelevanten Daten,
- überregionalen Immobilienmärkten und
- Kontaktadressen der Gutachterausschüsse in Deutschland.

Die Redaktion und der Vertrieb wird von der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses des Landes Niedersachsen wahrgenommen. Der Bericht umfasst 215 Seiten und kann für 90,- € bestellt oder heruntergeladen werden.¹⁶⁷

¹⁶⁷ www.immobiliemarktbericht-deutschland.info



10 GEBÜHREN

10 GEBÜHREN

10.1 Gebühren der Örtlichen Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen

■ Rechtsgrundlage

Nach § 1 der Landesverordnung über die Gebühren der Vermessungs- und Katasterbehörden und der Gutachterausschüsse (Besonderes Gebührenverzeichnis) [28] unterliegen Amtshandlungen, öffentlich-rechtliche Dienstleistungen und die Benutzung von Einrichtungen der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen grundsätzlich der Gebührenpflicht. Das Besondere Gebührenverzeichnis kann im Internet über die Homepage des Landesamts für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVerMGeo) unter der Rubrik „Aufgaben - Rechtsgrundlagen“ eingesehen und bei Bedarf kostenfrei heruntergeladen werden (www.lvermgeo.rlp.de).

■ Erstellen von Gutachten über den Verkehrswert

Die Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten werden nach der Höhe des Verkehrswertes des Grundstückes oder des Rechtes an einem Grundstück berechnet. Hinzu kommen ggf. Zuschläge von maximal 30 % für über den üblichen Rahmen hinausgehende Mehrarbeiten infolge besonderer Erschwernisse (beispielsweise Bauzustand des Bewertungsobjekts, fehlende oder nicht verwendbare Bauunterlagen und ähnliches). Die Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten richten sich zusätzlich danach, ob ein Grundstück unbebaut oder bebaut ist. Auslagen werden zusätzlich erhoben. Als Anhaltspunkt für die Größenordnung der anfallenden Gebühren sind nachfolgend die Spannen für verschiedene Verkehrswerte aufgeführt.

Verkehrswert des unbebauten Grundstückes	Gebühren (ohne/mit Zuschlag von 30 %, aber jeweils incl. 19 % Umsatzsteuer)		Verkehrswert des bebauten Grundstückes	Gebühren (ohne/mit Zuschlag von 30 %, aber jeweils incl. 19 % Umsatzsteuer)	
	von	bis		von	bis
50.000,- €	791,- €	1.029,- €	50.000,- €	1.113,- €	1.446,- €
100.000,- €	988,- €	1.284,- €	100.000,- €	1.440,- €	1.872,- €
200.000,- €	1.380,- €	1.795,- €	200.000,- €	2.094,- €	2.723,- €
300.000,- €	1.642,- €	2.135,- €	300.000,- €	2.594,- €	3.372,- €
500.000,- €	1.904,- €	2.475,- €	500.000,- €	3.142,- €	4.084,- €
1.000.000,- €	2.559,- €	3.326,- €	1.000.000,- €	3.856,- €	5.012,- €
2.000.000,- €	3.273,- €	4.254,- €	2.000.000,- €	5.165,- €	6.714,- €
			5.000.000,- €	8.509,- €	11.061,- €

Tab. 10-1: Gebühren für die Erstattung von Verkehrswertgutachten **unbebauter** und **bebauter** Grundstücke

Die Kosten für die Erstattung von Verkehrswertgutachten unterliegen der gesetzlichen Umsatzsteuer. Weiterführende Gebührenbestimmungen können unter der oben angeführten Internetadresse im Besonderen Gebührenverzeichnis nachgelesen oder bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse erfragt werden.

■ Schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Die Gebühr beträgt je nach Umfang zwischen **45,- € und 600,- €** und richtet sich nach dem Verwaltungsaufwand sowie nach dem wirtschaftlichen Nutzen, den der Antragsteller durch die Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erfährt. Neben der reinen Benutzungszeit wird auch der Aufwand für das Bereitstellen und das Wegsortieren der Unterlagen sowie die ggf. erforderliche Anonymisierung der Daten der Kaufpreissammlung berücksichtigt.

■ Auskünfte und Auszüge aus dem Nachweis der Bodenrichtwerte

Gegenstand	Gebühren in Euro
Schriftliche Auskunft ohne Auszug aus der Bodenrichtwertkarte über den Bodenrichtwert eines Grundstücks (als Einzelnachweis oder in Listenform) je Grundstück	22,-; bei mehreren Grundstücken max. 94,-
Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte gedruckt oder als druckaufbereitete Datei für Siedlungsflächen (je Auszug im Format bis) DIN A3 DIN A2 DIN A1 DIN A0 Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte gedruckt oder als druckaufbereitete Datei für land- und forstwirtschaftliche Flächen	30,- 47,- 66,- 82,- 80 % der jeweiligen Gebühr für einen Kartenauszug aus den Bodenrichtwerten für Siedlungsflächen
Übersicht über die generalisierten Bodenrichtwerte Gesamtübersicht in Listenform gedruckt oder als druckaufbereitete Datei Teilübersichten in Listenform gedruckt oder als druckaufbereitete Datei	132,- 16,- bis 121,-
Onlinezugriff auf den Premiumdienst des Bodenrichtwert-informationssystems je Stichtag Mindestgebühr für 1 Bereich (d. h. 1 Landkreis oder kreisfreie Stadt) Mit zunehmender Anzahl der beantragten Bereiche wird ein steigender Rabatt gewährt (Staffelung). Maximalgebühr für Rheinland-Pfalz	88,- 1.210,-

Tab. 10-2: Gebührenregelungen für die Übermittlung von Bodenrichtwerten

Bei Nutzung der Bodenrichtwerte des Premiumdienstes für eigene Zwecke im Rahmen der elektronischen Datenverarbeitung (z. B. Intranet) kann je nach Umfang das 1- bis 5-fache der o.g. Gebühren (ausgenommen ist hier der Onlinezugriff) anfallen. Die Bodenrichtwerte des Basisdienstes (ohne vollständige Be-

schreibung des Bodenrichtwertgrundstücks) sowie die generalisierten Bodenrichtwerte können kostenlos heruntergeladen werden (vgl. Abschnitt 6.2.4).

10.2 Gebühren des Oberen Gutachterausschusses

Die Gebühren für Obergutachten des Oberen Gutachterausschusses belaufen sich auf das 1- bis 2-fache der Gebühr eines Gutachtens des örtlichen Gutachterausschusses (vgl. Abschnitt 10.1). Gutachten und Obergutachten für Gerichte werden nach dem Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG) vom 5. Mai 2004 (vgl. [51]) in der jeweils geltenden Fassung abgerechnet. Die Kosten für die Erstattung von Gutachten unterliegen der gesetzlichen Umsatzsteuer.



12 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

12 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- [1] **Bewertungsgesetz (BewG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. November 2016 (BGBl. I S. 2464)
- [2] **Wehling, Hans-Georg:** Die deutschen Länder - Geschichte, Politik, Wirtschaft, 3. aktualisierte Auflage, VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden 2004
- [3] **Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz:** Statistisches Jahrbuch Rheinland-Pfalz 2014, Bad Ems 2014
- [4] **Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz:** Rheinland-Pfalz 2060, Vierte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2013), Statistische Analysen Nr. 35/2015, Bad Ems 2015
- [5] **Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz WoEigG)** vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962)
- [6] **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731)
- [7] **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)** vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
- [8] **Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006), in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a, ber. BAnz Nr. 121 S. 4798)**
- [9] **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1190)
- [10] **Landesenteignungsgesetz (LEnteigG)** vom 22. April 1966 (GVBl. 1966, S. 103), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2009 (GVBl. S. 413)
- [11] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz:** Landesgrundstücksmarktbericht 2013, Koblenz 2013
- [12] **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV)** vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert am 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110), gültig bis zum 30. Juni 2010
- [13] **Begründung zur Verordnung der Bundesregierung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken**, abgedruckt in der Drucksache 171/10 des Bundesrats vom 26. März 2010

- [14] **Le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg, Ministère de Logement:** Prix enregistrés des ventes d'appartements par commune du 1er juillet 2015 au 30 juin 2016, Luxembourg, <http://observatoire.liser.lu>
- [15] **Metropolregion Rhein-Neckar GmbH:** Der Immobilienmarktbericht 2014 der Metropolregion Rhein-Neckar, Mannheim 2014, www.m-r-n.com
- [16] **Landesverordnung über Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte (Gutachterausschussverordnung - GAVO)** vom 20. April 2005 (GVBl. S. 139), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Errichtung von Landesoberbehörden sowie zur Auflösung der Oberfinanzdirektion und des Amtes für Wiedergutmachung vom 8. Juli 2014 (GVBl. S. 107)
- [17] **Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie - VW-RL)** vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)
- [18] **Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL)** vom 05. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
- [19] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz:** Landesgrundstücksmarktbericht 2011, Koblenz 2011
- [20] **Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL)** vom 11. Januar 2011 (BAnz AT 11.02.2011 Nr. 24 S. 597)
- [21] **Sprengnetter, Hans Otto:** Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Verlag Sprengnetter GmbH, Loseblattsammlung, Sinzig 2016
- [22] **Sprengnetter, Hans Otto u. a.:** Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Verlag Sprengnetter GmbH, Loseblattsammlung, Sinzig 2016
- [23] **Strotkamp, Hans-Peter:** Häufige Fehler bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze, WFA Heft 1 und 2/1996, S. 55 ff
- [24] **Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland:** Immobilienmarktbericht Deutschland 2015, Oldenburg 2015, www.immobilienmarktbericht-deutschland.info
- [25] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz:** Landesgrundstücksmarktbericht 2009, Koblenz 2009
- [26] **Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL)** vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- [27] **Richtlinien zur Ermittlung von Grundstückswerten nach dem Baugesetzbuch (Wertermittlungsrichtlinien - RiWert)** vom Juni 2013, Rundschreiben des Ministeriums des Innern, für Sport und Infrastruktur vom 4. Juni 2008
- [28] **Landesverordnung über die Gebühren der Vermessungs- und Katasterbehörden und der Gutachterausschüsse (Besonderes Gebührenverzeichnis)** vom 14. Juni 2014 (GVBl. S. 87), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 20. Juli 2016 (GVBl. S. 505)

- [29] **Verwaltungsvereinbarung über die Zusammenarbeit auf dem Gebiet der amtlichen Grundstückswertermittlung** vom 20. April 2016
- [30] **Reuter, Franz:** Zur Ermittlung von Bodenwerten in kaufpreisarmen Lagen, fub, Heft 3/2006, S. 102 bis 103
- [31] **Strotkamp, Hans-Peter:** Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, Das deutsche Vermessungs- und Geoinformationswesen 2013, Kapitel 18, Wichmann-Verlag
- [32] **Kleiber, Wolfgang:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, Bundesanzeiger Verlag Köln, 7. Auflage
- [33] **Woitás, Rainer; Strotkamp, Hans-Peter:** Die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren, WFA 3/1996 (heute i&b), S. 15, Verlag Sprengnetter, Sinzig
- [34] **Strotkamp, Hans-Peter:** Berücksichtigung von marktgerecht aus Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten ermittelten Wertauswirkungen bei der Verkehrswertermittlung, fub Heft 6/2016
- [35] **Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz:** Landesgrundstücksmarktbericht 2015, Koblenz 2015
- [36] **Kanngieser, Erich / Bodenstern, Hermann:** Methoden zur Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen ; ZfV 1986, S. 445
- [37] **Kanngieser, Erich / Schuhr, Walter:** Stochastische Algorithmen der Grundstücksbewertung; GuG, Heft 5, S. 280 bis 285, 2005
- [38] **Reuter, Franz:** Zur Umsetzung des Verkehrswertbegriffs in Wertermittlungsmethoden, VR 51/6 & 7 (Okt. 1989)
- [39] **Kanngieser, Erich / Schuhr, Walter:** Stochastische Algorithmen der Grundstücksbewertung, GuG Heft 5/2005, S. 280-285
- [40] **Ruzyka-Schwob, Jankowski, Liebig:** Sanierungswertermittlung – Das Modell Niedersachsen 2008, NaVKV 1/2009 und 2/2009
- [41] **Strotkamp, Hans-Peter:** Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen in Rheinland-Pfalz; Nachrichtenblatt der Vermessungs- und Katasterverwaltung 1988, S. 222
- [42] **Czychowski, M. und Reinhardt, M. (2014):** Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – unter Berücksichtigung der Landeswassergesetze – Kommentar, C.H. Beck Verlag, 11. Auflage 2014.
- [43] **Müller, M., Thieken, A. H. (2005):** Elementartarife könnten weiter differenziert werden: Keller und Öltanks erhöhen das Schadenpotenzial - Untersuchungen des Sommerhochwassers 2002, in: Versicherungswirtschaft, Vol. 60, 2/2005, S. 145-148.
- [44] **BBSR (2013) (Hrsg.):** ImmoRisk – Risikoabschätzung der zukünftigen Klimafolgen in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumforschung, in: Forschungen Heft 159, Bonn 2013.

- [45] **Kreibich, H., Thieken, A.H., Petrow, Th., Müller, M. und Merz, B. (2005):** Flood loss reduction of private households due to building precautionary measures – lessons learned from the Elbe flood in August 2002, in: Natural Hazards and Earth System Sciences, Vol. 5, Nr. 1, S. 117-126.
- [46] **DWA (2008) (Hrsg.):** Arbeitshilfe Hochwasserschadensinformation, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., in: DWA-Themenband, August 2008.
- [47] **Mann, W. (2014):** Markttransparenz durch Boden- und Immobilienrichtwerte; in: Kummer, K., Frankenberger, J. und Kötter, T. (Hrsg.): Das deutsche Vermessungs- und Geoinformationswesen, Jg. 2014; S. 581 – 618; Wichmann Verlag, Berlin.
- [48] **Rhein-Zeitung:** Bericht im Regionalteil Bad Neuenahr/Ahrweiler vom 2. Juni 2016 (http://www.rhein-zeitung.de/bilder/bilder-regional/fotos-bad-neuenahr-ahrweiler_galerie,-hochwasser-an-der-ahr-_mediagalid,40645.html), Abrufdatum der Abbildung 8.1-1: 18. Juli 2016
- [49] **Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen:** Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2016, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden 2016
- [50] **Ziegler, Karl:** Leerstandsentwicklung in Rheinland-Pfalz – Situation und planerische Anforderungen in Dörfern, fub, Heft 5/2013, S. 214-224
- [51] **Gesetz über die Vergütung von Sachverständigen, Dolmetscherinnen, Dolmetschern, Übersetzerinnen und Übersetzern sowie die Entschädigung von ehrenamtlichen Richterinnen, ehrenamtlichen Richtern, Zeuginnen, Zeugen und Dritten (Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz)** vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 776), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.10.2016 (BGBl. I S. 2222) (JVEG)

Impressum

Herausgeber:

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz

Druck und Vertrieb:

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Koblenz

Anschrift:

Von-Kuhl-Straße 49
56070 Koblenz

Telefon (Vertrieb / Auskunft):

0261 492-0 / 0261 492-356 oder -368

Telefax:

0261 492-492

Email (Vertrieb / Auskunft):

poststelle@vermkv.rlp.de / oga.rlp@vermkv.rlp.de

Internet:

www.gutachterausschuesse.rlp.de

Bildnachweis:

Titel: ArTo - Fotolia.com

Seite 16: www.agentur-kroeger.com/Fotolia.com, Seite 40: tina7si - Fotolia.com, Seite 56: mirpic/Fotolia.com,
Seite 76: Marco2811/Fotolia.com, Seite 82 und 228: Erwin Wodicka - wodicka@aon.at/Fotolia.com,
Seite 202: Kaarsten/Fotolia.com, Seite 210: beatuerk/FotoliaFotolia.com, Seite 216: ArTo - Fotolia.com,
Seite 224: Digipic/Fotolia.com, Seite 284: connel_design/Fotolia.com



Rheinland-Pfalz

GUTACHTERAUSSCHÜSSE
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE

c/o Landesamt für Vermessung
und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz
Von-Kuhl-Straße 49
56070 Koblenz

oga.rlp@vermkv.rlp.de
www.gutachterausschuesse.rlp.de